

Commune du  
**Thout-Trosnay**

# Plan Local d'Urbanisme

**SOUS-PRÉFECTURE**

**18 JAN. 2008  
D'ÉPERNAY**



## Rapport de présentation

"Vu pour être annexé à la délibération du 19/09/2007  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme  
mis en révision."

Fait au Thout-Trosnay  
Le Maire,  
F. ROBIN



Etude réalisée par :

**ARRETE LE : 27/09/2006  
APPROUVE LE : 19/09/2007**



**Environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication  
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE  
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32  
environnement.conseil@wanadoo.fr

FORWARDED TO  
DIRECTOR

# SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS</b> .....	<b>3</b>
<b>PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE</b> .....	<b>5</b>
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....	7
1.1. Présentation générale.....	7
1.2. Document d'urbanisme .....	7
1.3. Intercommunalité.....	7
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE .....	10
2.1. La population de la commune.....	10
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique.....	10
2.3. La structure par âge .....	11
3. ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES.....	13
3.1. L'activité agricole.....	13
3.2. L'activité commerciale.....	14
3.3. Les services.....	14
3.4. L'activité artisanale et industrielle .....	14
3.5. L'activité touristique .....	14
4. L'EMPLOI.....	16
4.1. La population active .....	16
4.2. Les migrations alternantes .....	16
5. LE PARC DE LOGEMENTS.....	18
5.1. Le type de logements.....	18
5.2. L'âge des logements.....	19
5.3. Le statut d'occupation des logements .....	19
6. EQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF.....	21
6.1. Les équipements scolaires.....	21
6.2. Les équipements et services communaux .....	21
6.3. Le tissu associatif .....	21
7. LES VOIES DE COMMUNICATION .....	22
8. LES RESEAUX ET LES DECHETS.....	22
9. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....	22
<b>DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>25</b>
1. LE MILIEU PHYSIQUE .....	27
1.1. La topographie.....	27
1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	27
1.3. L'hydrologie .....	28
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	30
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux .....	30
2.2. Les milieux naturels .....	31
3. LE PAYSAGE.....	37

3.1. Les unités paysagères .....	37
3.2. Les éléments paysagers remarquables .....	38
4. LA MORPHOLOGIE URBAINE.....	39
4.1. Les tissus urbains.....	39
4.2. Le bâti.....	40
5. LE PATRIMOINE HISTORIQUE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE.....	41
5.1. Le patrimoine historique et architectural .....	41
5.2. L'archéologie.....	42

**TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT..... 43**

1. LES OBJECTIFS.....	45
1.1. Développement contrôlé du village et préservation de son identité.....	45
1.2. Pérenniser les activités agricoles et économiques .....	46
1.3. Voiries et réseaux divers .....	47
1.4. L'environnement et le paysage.....	47
2. PRESENTATION DES ZONES ET MODIFICATIONS DES LIMITES APORTEES PAR LE PLU. ....	49
2.1. Les zones urbaines.....	49
2.2. Les zones à urbaniser .....	52
2.3. Les zones agricoles.....	53
2.4. Les zones naturelles .....	53
3. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT .....	55
3.1. Les zones urbaines.....	55
3.2. Les zones A Urbaniser (anciennement NA) .....	63
3.3. Les zones agricoles A (anciennement NC).....	69
3.4. Les zones naturelles (anciennement ND) .....	74
3.5. Les Espaces Boisés Classés (EBC) .....	77
3.6. Les emplacements réservés.....	78
3.7. Les plans d'alignement .....	78

**QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR..... 79**

4. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....	81
4.1. Les zones urbaines.....	81
4.2. L'évolution des zones agricoles et naturelles .....	81
4.3. La synthèse de l'impact environnemental du PLU révisé.....	82
5. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR .....	83
5.1. Les zonages et classements de protection.....	83
5.2. Le règlement .....	83

# AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
  - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
  - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :**

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement,
- le règlement,
- les plans de zonage,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste et recueil).

# **PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

**SOUS-PRÉFECTURE  
18 JAN. 2008  
D'ÉPERNAY**

CONFIDENTIAL





# 1. Situation géographique et administrative

## 1.1. Présentation générale

D'une superficie de 1 488 hectares, le Thoult-Trosnay est une commune rurale de 109 habitants (données communales) située dans la partie Ouest du département de la Marne. Elle appartient au canton de Montmirail et à l'arrondissement d'Épernay.

Son territoire est traversé par la RD 43 qui relie Montmirail à Fère-Champenoise (direction de la RN 51) et par la RD 343 de Vauchamps à Baye. Deux axes relativement importants passent à proximité : la RN 33 (de Châlons-en-Champagne à Paris) et la RN 51 (d'Épernay à Sézanne). Le Thoult-Trosnay est situé à 55 Km de Châlons-en-Champagne, 33 Km d'Épernay et 13 Km de Montmirail.

Située au fond de la vallée du Petit Morin, cette commune présente un paysage très vallonné et une architecture typiques de la Brie Champenoise.

## 1.2. Document d'urbanisme

**La commune du Thoult-Trosnay est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé 17 décembre 1991.**

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2001 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme, en remplaçant notamment les Plans d'Occupations des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ensuite, la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, a apporté de nouvelles modifications concernant les PLU.

Afin d'adapter son document d'urbanisme aux projets communaux dans le cadre légal et de formaliser les projets à 10 ans dans les domaines de l'environnement, de l'urbanisme et du développement économique, **la commune, par délibération du conseil municipal du 9 juin 2004, a prescrit la révision de son document d'urbanisme.**

## 1.3. Intercommunalité

La commune du Thoult-Trosnay appartient à plusieurs structures intercommunales :

- la **Communauté de Communes de la Brie Champenoise (CCBC)**, composée des 17 communes suivantes : Bergères sous Montmirail, Boissy Le Repos, Corfélix, Corrobert, Charleville, Fromentière, Janvilliers, La Villeneuve Les Charleville, Le Thoult-Trosnay, Le Vézier, Mécringes, Montmirail, Morsains, Soizo aux Bois, Tréfols, Vauchamps, Verdon.

La Communauté de Communes a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.

Cette Communauté de Communes a pour compétences :

A titre obligatoire :

- **Aménagement de l'espace** (élaboration d'une charte de Pays)
- **Développement économique** (création, gestion et entretien des zones d'activités industrielle, commerciale, artisanale... / actions favorisant le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques).

A titre optionnel :

- **Protection et mise en valeur de l'environnement** (collecte, traitement, élimination des déchets / création, entretien et gestion des installations et réseaux d'eau potable / contrat territorial / création, entretien et gestion des eaux usées / création, entretien et gestion /des eaux pluviales / élaboration et suivi de zones d'implantation des éoliennes).
- **Logement et cadre de vie** (élaboration et suivi des programmes locaux de l'habitat / mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat).
- **Equipements culturels, sportifs et de l'enseignement pré-éliminaire et élémentaire** (construction, aménagement, entretien et gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaires / construction, entretien et fonctionnement des écoles élémentaires et maternelles / activités périscolaires et extrascolaires des pré-élémentaires et élémentaires gérés par la communauté / transports scolaires pré-élémentaires, élémentaires et secondaire / conventions nécessaires au bon fonctionnement de la compétence scolaire).
- **Voirie communautaire** (création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire).
- Actions locales (Actions favorisant l'emploi et l'insertion sociale / transports en commun de proximité).

A titre facultatif :

- Loisir et tourisme d'intérêt communautaire.
- Contingent du service incendie et secours.
  
- le **Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement hydraulique du Petit Morin** qui a pour but l'aménagement hydraulique du Petit Morin et dont le siège est à Montmirail. Cette structure ne concerne que la rivière du Petit Morin et non ses affluents qui restent du ressort des communes.
- le **Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne** (dont la dissolution est prévue fin 2005).

Par ailleurs, la commune est soumise à un document réglementaire :

- Le Thoult-Trosnay est compris dans l'aire du **Schéma d'assainissement de la CCBC**, réalisé en 1998. L'assainissement individuel a été adopté sur l'ensemble du territoire.

**La commune du Thoult-Trosnay n'est pas comprise dans l'aire d'un Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).**

**Elle appartient cependant au Pays de Brie et Champagne.**

Les Pays ont été conçus comme des structures souples destinées à fédérer autour d'un projet de développement commun les communes et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale situés sur un territoire présentant une cohésion géographique, culturelle, économique et/ou sociale.

La mise en place d'un pays s'inscrit dans le cadre législatif défini par la loi n°95.115 du 4 février 1995 d'orientation et de développement durable du territoire modifiée par la loi n°99.553 du 25 juin 1999 et la loi n°2003.590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat et notamment son article 95 portant sur la constitution d'un pays.

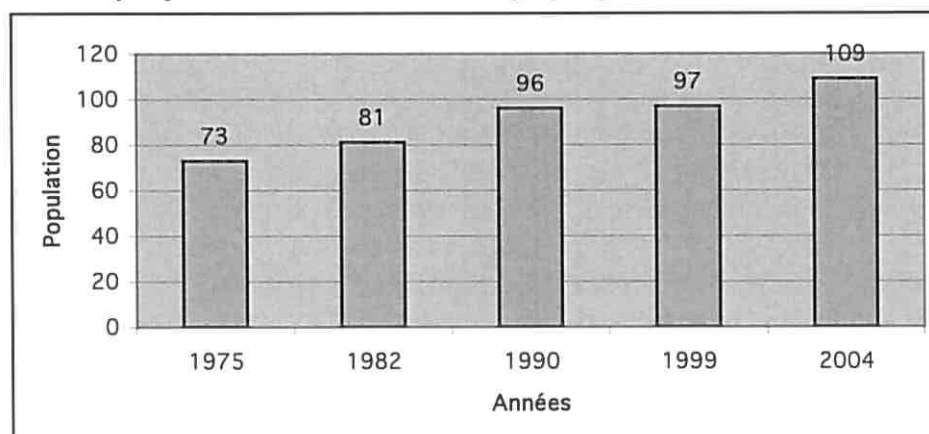
Le Pays de Brie et Champagne regroupe 5 cantons situés dans le Sud-Ouest du département : Esternay, Anglure, Montmirail, Sézanne et Fère-Champenoise. Ce Pays rassemble ainsi 90 communes, soit 33 723 habitants. Il est géré par une association qui, après avoir réalisé un diagnostic du territoire, a mené une réflexion sur les carences et demandes du pays.

Un centre local d'information et de coordination (CLIC) spécialisé dans la gérontologie a ainsi été mis en place afin d'aider les personnes âgées souhaitant rester à leur domicile le plus longtemps possible. Des actions dans le domaine du commerce, de l'industrie et de l'artisanat sont menées : réflexion sur le reclassement des personnes ayant peu de qualification, formations pour les chefs d'entreprise, aide à la transmission des entreprises. Enfin, un service de transport collectif destiné principalement aux populations jeunes, âgées et demandeuse d'emploi est en cours de création

## 2. Evolution démographique

### 2.1. La population de la commune

Graphique 2.1.1 : Evolution démographique entre 1975 et 1999



Source : RGP INSEE 1982,1990 et 1999 et données communales pour 2004.

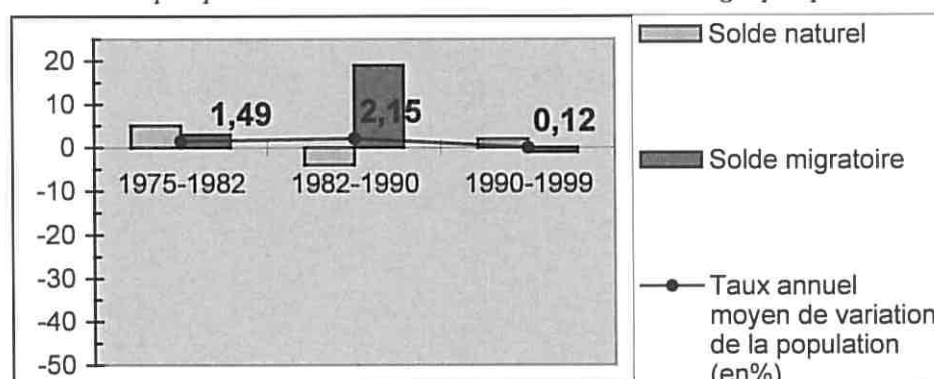
D'après les données les plus récentes de la commune, Thoult-Trosnay compte aujourd'hui 109 habitants dont 58 hommes et 51 femmes.

Depuis 1975, la commune subit une dynamique démographique positive : entre 1975 et 2004, la commune a gagné 36 habitants.

On remarque que la commune n'est plus dans une phase de stagnation comme celle qu'elle a connu dans la dernière décennie (un seul habitant gagné en dix ans). En seulement cinq ans, la commune a accueilli 11 nouveaux résidents.

### 2.2. Les facteurs de l'évolution démographique

Graphique 2.2.1 : Facteurs de l'évolution démographique



Source : RGP INSEE 1999

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès sur la période. Le solde migratoire traduit la différence entre les départs et les arrivées définitives sur le territoire pendant la période.

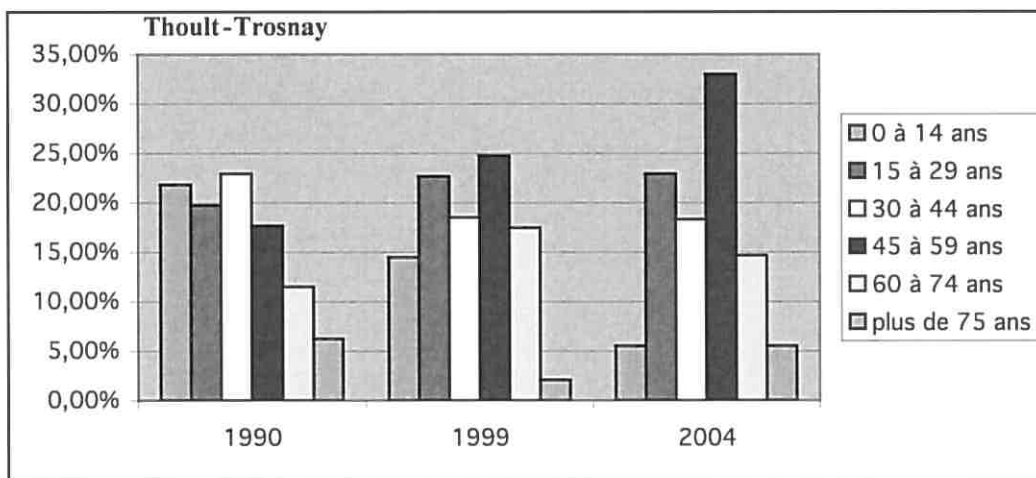
Après un solde naturel positif (+5) de 1975 à 1982, la commune connaît un solde négatif (-4) de 1982 à 1990. On note aujourd'hui une reprise faible avec une croissance de +2 points pour la période 1990-1999.

Quant au solde migratoire, il évolue de façon très irrégulière : hausse importante de 1975 à 1990 (avec un pic important de 1982 à 1990) puis un solde migratoire négatif de 1990 à 1999.

La croissance démographique de la commune connaît donc une stagnation. En effet, le solde naturel légèrement positif est contrebalancé par un solde migratoire négatif.

### 2.3. La structure par âge

Graphique 2.3.1 : Structure par âge de la population



Source : RGP INSEE 1999 et données communales

Le graphique ci-dessus met en évidence les caractéristiques communales suivantes :

- La population des moins de 15 ans a fortement chuté depuis 1990 : alors qu'ils représentaient plus de 21 % de la population en 1990, ils n'en représentent plus que 5,5 % en 2004.
- De la même façon, la classe des 30-44 ans (force vive de la commune) enregistre une diminution entre 1990 et 2004, passant de 22 % de la population totale à 18 %,
- Au total, la population des moins de 44 ans perd 15 points de représentation entre 1990 et 2004, pour arriver à un peu plus de 46,8 % de la population en 2004 (contre plus de 62 % en 1990).
- La classe des 45-59 ans gagne 16 points sur la période observée, pendant que la classe des plus de 60 ans augmente de plus de 2 points.

L'étude de ces chiffres montre un vieillissement progressif de la population depuis 1990, qui risque de s'accroître dans le futur si la commune n'accueille pas de nouvelles populations.

Il est à noter que la classe d'âge des 15-29 ans n'a pas connu de diminution. Cette population est susceptible d'engendrer la future génération à plus ou moins court terme.

#### **Enjeux :**

L'enjeu majeur sur le plan démographique est de permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire communal, dans un cadre maîtrisé et de retenir les populations jeunes déjà installées.

Poursuivre l'accueil d'une population "jeune" et dynamique semble indispensable, afin d'impulser une nouvelle vitalité au territoire. Pour ce faire une offre variée pourrait être une solution en développant le locatif (communal), l'accession à la propriété et la vente

Parallèlement, le nombre croissant de personnes âgées soulève la question de leur nécessaire prise en compte : mobilité pour l'accès aux services et maintien à domicile. A ce titre, la commune bénéficie des actions du Pays Brie et Champagne qui a mis en place un CLIC spécialisé en gérontologie et qui étudie la mise en place d'un service de transport collectif desservant les petite communes.

De plus, des services de soins à domicile, de portage de repas et d'aides ménagère sont présents sur le territoire.

## **3. Activités économiques et services**

---

### **3.1. L'activité agricole**

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utilisée des exploitations est de 1 100 hectares.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale de la commune. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.

En 1988, la commune comptait 8 exploitations agricoles. Aujourd'hui, d'après les données de la commune, on compte 6 exploitations. L'activité agricole est donc en récession sur le territoire communal.

Les activités principales sur la commune sont l'élevage et la culture des céréales.

Il existe plusieurs activités du type agricole :

- Chenil de **Madame RAGOT Chantal** (ferme des Petites Censes) : installation relevant du régime de la déclaration concernant les élevages et industries agro-alimentaires pour les produits carnés,
- Elevage et pension de chevaux à la Briqueterie,
- Un apiculteur.

Cependant, on recense sur la commune des parcelles qui font l'objet d'épandage mais dont l'exploitation est située à l'extérieur de la commune. Les exploitations et leur localisation sont les suivantes :

- EARL BOURBON Raymond à Talus-Saint-Prix, élevage de vaches laitières soumis à déclaration
- EARL DEMALVOISINE – BOURBON à Corfélix, élevage de vaches laitières soumis à déclaration
- Exploitation du GAEC CHIALE à Charleville, élevage de vaches laitières soumis à déclaration
- Exploitation du GAEC VAUCHER à Villevenard, élevage de vaches laitières soumis à déclaration

On trouve également une société d'exploitation forestière.

#### **Enfin, il y a une coopérative agricole.**

L'établissement de la Coopérative Agricole de la Champagne présent sur la commune, est soumis à autorisation pour un stockage d'engrais liquide de 160 m<sup>3</sup> en référence à la rubrique 2175 de la nomenclature (A noter que le seuil d'autorisation de cette rubrique devrait être prochainement remonté à 500 m<sup>3</sup>). Ce site comporte un stockage d'engrais solide à base de nitrate d'ammonium d'une quantité inférieure à 1250 tonnes. Ce stockage peut, sous certaines conditions, présenter des risques d'explosion, d'incendie ou de décomposition.

A titre conservatoire, il convient de retenir des distances suivantes au deçà de laquelle il n'est pas souhaitable d'instaurer de nouvelles constructions :

- 500 mètres autour du dépôt d'engrais solide à base de nitrate. Ce périmètre peut être revu en fonction des conditions de stockage déterminées par l'exploitant ;

- 25 mètres autour des silos de stockage de céréales (la hauteur des silos et des tours est inférieure à 25 mètres). En effet, selon les informations de la DRIRE, le silo génère un périmètre de protection égal à 1,5 fois la hauteur de la tour la plus haute sans être inférieure à 25 mètres.

**Enjeux :**

Bien que l'activité agricole ne soit pas menacée, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes.

### **3.2. L'activité commerciale**

La commune, qui ne possède pas de commerces fixes sur son territoire, est desservie par des commerces ambulants : un boulanger (quotidiennement), un boucher (1 fois par semaine) et l'entreprise Maximo (à la demande).

On relève donc l'absence notable de commerces sur le territoire de la commune.

### **3.3. Les services**

La gamme de services proposés est très restreinte. La commune possède :

- une section d'intervention et un poste de 1<sup>ère</sup> intervention assurant les services de secours et d'incendie qui pourront être appuyés par les services de Montmirail.

La population fréquente les services publics présents sur Montmirail.

Il n'existe pas de lignes régulières de transports en commun mis à part les transports scolaires réguliers desservant école primaire, collège et lycée.

### **3.4. L'activité artisanale et industrielle**

L'activité artisanale est représentée dans la commune par une entreprise de maçonnerie.

**Enjeu :**

Intégrer, dans le PLU, les contraintes d'urbanisme liées à la présence de la coopérative notamment celles liées à ses périmètres de protection agricole.

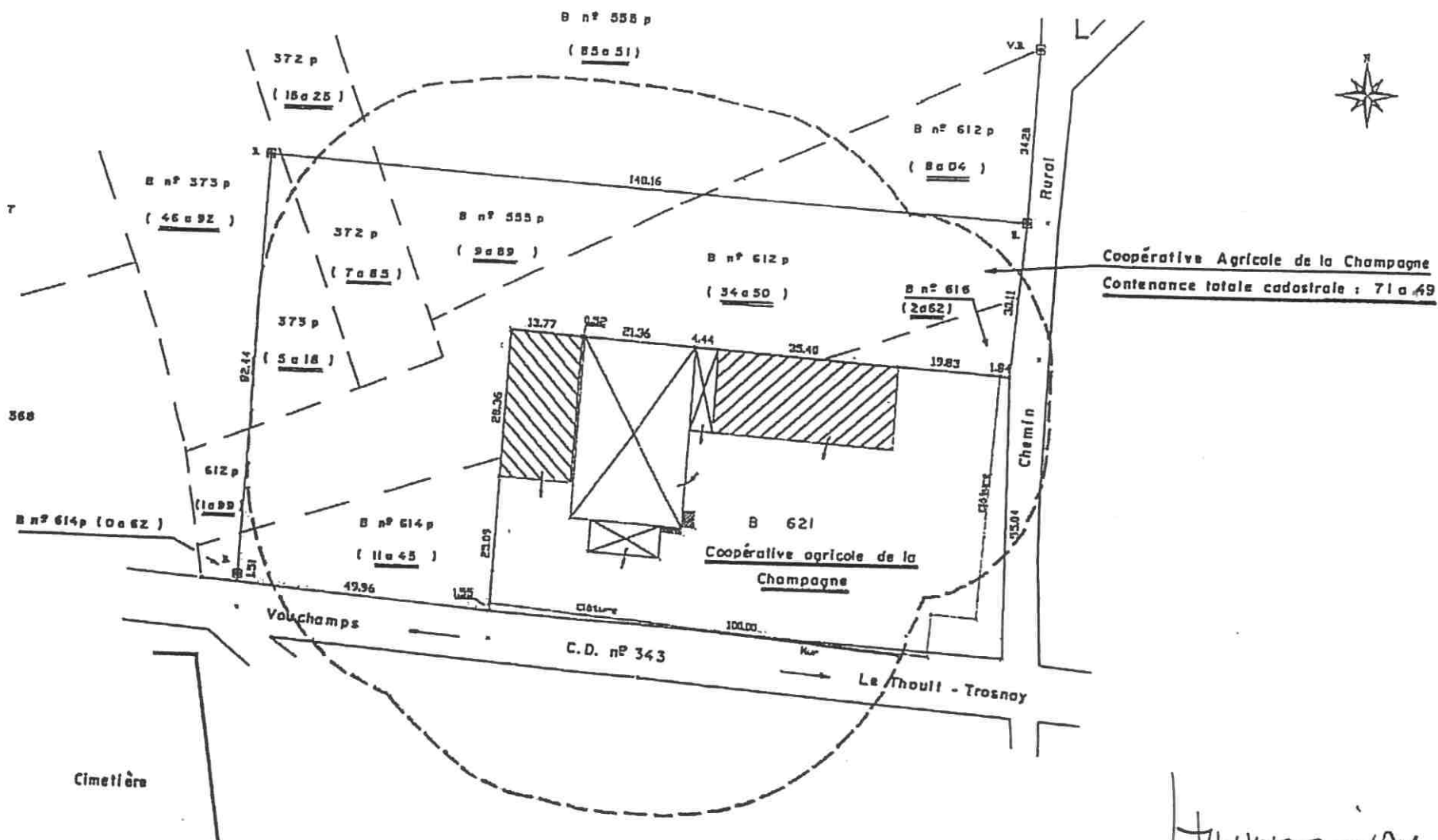
### **3.5. L'activité touristique**

Il n'existe, à l'heure actuelle, aucun équipement touristique dans la commune. Cependant, l'ensemble du village présente un intérêt environnemental important.

La rivière du Petit Morin peut également présenter un potentiel touristique dans ce domaine ainsi que les espaces libres, les chemins et les routes communales agréables.

### 2.3 Périmètre d'isolement des installations pour la maîtrise de l'urbanisme

Echelle : 1/ 1000<sup>ème</sup>



Le THOULT TROSNAY



La commune dispose également d'un chemin de grande randonnée, le GR du pays de la Haute Vallée du Petit Morin, situé au sud-Ouest de la commune, propice à une forme de développement touristique.

Deux sociétés de chasse sont présentes.

**Enjeu :**

Développer l'activité touristique en s'appuyant sur l'intérêt environnemental du village et son milieu naturel remarquable et varié.

## 4. L'Emploi

### 4.1. La population active

Tableau 1 : Répartition de la population active en 1999

	Commune	Marne	France
<b>Population active</b>			
Hommes	66 %	55%	54%
Femmes	54 %	45%	46%
<b>Population active</b>			
Salariés	50 %	77%	76,3%
Non salariés	50 %	11%	10,8%
<b>Chômeurs</b>	10 %	12%	12,9%

Source : RGP INSEE 1999

La commune compte 50 actifs en 1999 (29 hommes et 21 femmes). Elle a gagné 7 nouveaux actifs depuis cinq ans (3 hommes et 4 femmes).

La population active non salariée (au sens de l'INSEE) est représentée par les professions indépendantes, les employeurs, les aides familiales...

La population masculine est davantage représentée au sein de la population active en ce qui concerne la commune du Thoult-Trosnay.

De 1990 à 1999, le nombre d'actifs a augmenté de 11 %. Néanmoins, pour la même période, la part des chômeurs a progressé de 66,7% pour atteindre 10% de la population actuelle. Notons cependant, qu'en 1999, ce taux reste inférieur à la moyenne départementale qui est de 12 %.

La population active de la commune connaît globalement les mêmes caractéristiques que celles du département hormis le nombre d'hommes à temps partiel qui est nul dans la commune.

### 4.2. Les migrations alternantes

Où vont travailler les habitants de la commune en 2004 ?

	dans la commune de résidence	dans une autre commune
<b>Nombre d'actifs travaillant ...</b>	18	39
<b>Pourcentage d'actifs travaillant ...</b>	31,6 %	68,4 %

Source : données communales

Le tableau ci-dessus montre qu'une grande partie de la population active (68,4%) travaille à l'extérieur de la commune.

Selon les indications de la commune, il est à noter que pour plusieurs des actifs les migrations domicile-travail sont relativement importantes puisque certains d'entre eux se rendent jusqu'en région parisienne ou en Picardie.

**Enjeux :**

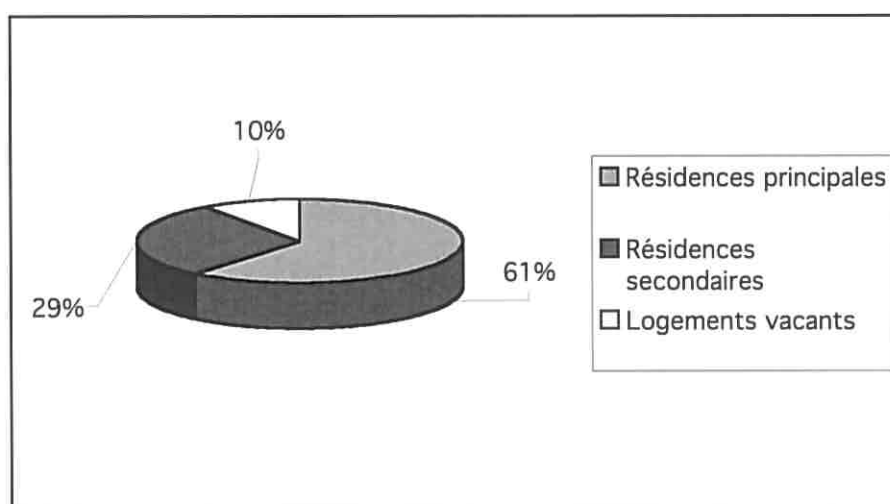
Avec des migrations pendulaires de plus en plus importantes (déplacement domicile-travail), la commune risque de devenir un « village-dortoir », un lieu majoritairement habité le soir par la population dite dynamique.

Néanmoins, le Thoult-Trosnay pourrait tirer profit de cet « inconvénient » en développant des équipements (dont salle communale, aires de jeux, terrains aménagés...) qui sont autant d'éléments attractifs chez une population active jeune avec enfants. Il s'agirait d'améliorer encore le cadre de vie par des embellissements et l'entretien des chemins et des bois.

## 5. Le parc de logements

### 5.1. Le type de logements

Graphique 5.1.1 : Typologie des logements



Source : Données communales.

En 2004, la commune compte 72 logements : 44 résidences principales, 21 résidences secondaires et 7 logements vacants. Le taux de vacance est plus élevé que la moyenne nationale (6,9 %) et départementale (8 %) puisque ce taux est de 10 % dans la commune.

La part importante de résidences secondaires a pour avantage d'entretenir et de maintenir un patrimoine rural ancien.

Tableau présentant l'évolution du nombre des constructions neuves au sein de la commune, dont celle des maisons individuelles

Années	Constructions neuves	Maisons individuelles
2000	1	1
2001	0	0
2002	2	2
2003	1	1

Sources : données communales

Le tableau ci-dessus montre que le rythme des constructions neuves, en particulier celui des maisons individuelles, reste à peu près constant et faible depuis 2000. Il est sans doute à corrélérer avec la stagnation du nombre d'habitants.

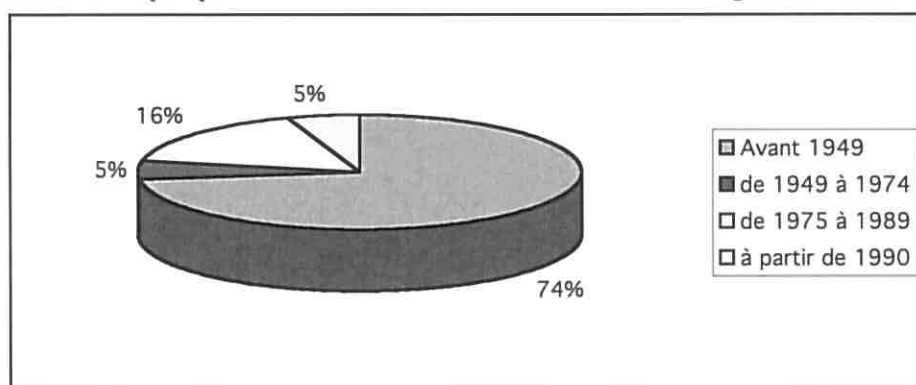
Un parc résidentiel de loisirs regroupant une centaine de mobil-homes est installé de part et d'autre de la limite communale du Thoult-Trosnay et Boissy-le-Repos, à flanc de coteau. Il fait l'objet de nombreux contentieux successifs pour installation illégale, fort impact sur le paysage de vallée, et problèmes de réseau d'eau potable. Les jugements ayant été rendus, il appartient à l'Etat de les faire exécuter.

**Enjeux :**

Pour accueillir de nouvelles populations, il s'agira de mener au travers du PLU une réflexion à court et à long terme quant aux futures zones d'extension afin de répondre de manière raisonnée et adaptée à la faible demande en matière de logement. Enfin, la nécessité de trouver sur le territoire une plus grande diversité des logements répond à la prise en compte de la diversité des ménages.

**5.2. L'âge des logements**

Graphique 5.2.1 : Période de construction des logements



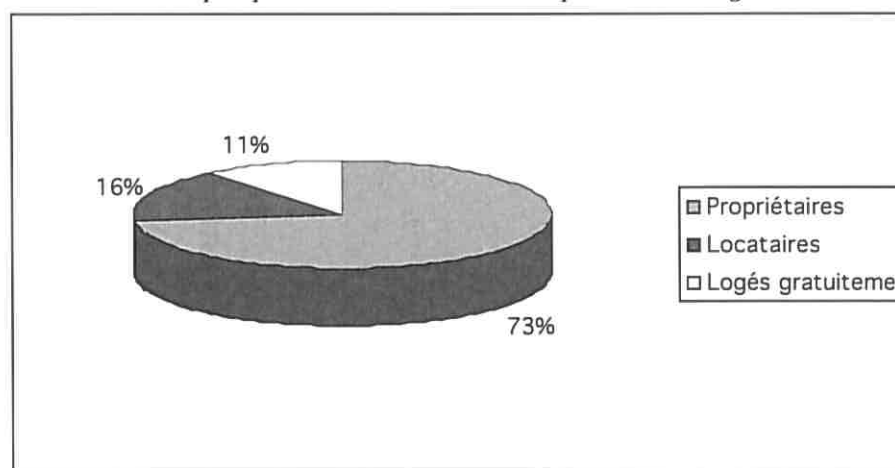
Source : RGP INSEE 1999

Le parc de logement se caractérise principalement par le nombre de logements datant d'avant 1949 qui est de 74% du parc (dont 59,5 % avant 1915). Le parc semble avoir été épargné par la deuxième Guerre Mondiale.

En ce qui concerne le niveau de confort des immeubles, 62,2 % des résidences principales sont sans confort normé : 54,1 % sont sans chauffage central individuel ou collectif, 8,1 % ont un équipement sanitaire partiel. Toutefois, il y a lieu de noter qu'aucun logement n'a été recensé comme étant potentiellement indigne.

**5.3. Le statut d'occupation des logements**

Graphique 5.3.1 : Statut d'occupation des logements



Source : RGP INSEE 1999

La majeure partie des résidences principales est constituée de maisons individuelles ou de fermes. La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement.

Même si l'accession à la propriété n'interdit pas un renouvellement des populations (mutation par le travail), le logement locatif permet une plus grande rotation d'habitants.

Le parc locatif (HLM) est inexistant. Aucun projet ne figure dans la programmation 2005, des logements bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, concernant la commune du Thoult-Trosnay. Actuellement, il n'y a pas d'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH).

**Enjeu :**

S'il existe une demande, la commune pourrait développer le logement locatif pour accueillir de nouveaux habitants. Ce type de logement permet d'accueillir une population diversifiée et il est aussi une source de renouvellement démographique (Accueil de populations jeunes avec enfants).

## **6. Equipements publics et milieu associatif**

---

### **6.1. Les équipements scolaires**

Selon les renseignements fournis par le maire, la commune ne dispose pas d'école communale mais fait partie de regroupements pédagogiques :

- les élèves de maternelle, CP, CE1 et CE2 se rendent à Fromentière.
- les élèves de CM1 et CM2 se rendent à Vauchamps.

Un transport scolaire est organisé pour mener les élèves à destination.

De la sixième à la troisième, les enfants de la commune fréquentent le collège de Montmirail et bénéficient d'un transport collectif organisé par la communauté de communes de la Brie Champenoise.

De la seconde à la terminale, les élèves fréquentent le lycée de Sézanne et bénéficient d'un transport collectif organisé par la Communauté de Communes de la Brie Champenoise.

### **6.2. Les équipements et services communaux**

Il n'existe pas d'équipements socio-éducatifs et culturels dans la commune du Thoult-Trosnay. Toutefois, la Mairie met une salle à disposition des habitants à titre gratuit.

### **6.3. Le tissu associatif**

D'après des données communales, la commune accueille une association culturelle locale : «Les Amis du Site ». On recense également un comité des fêtes dynamique et régulièrement actif sur la commune et deux sociétés de chasse.

## **7. Les voies de communication**

---

Le territoire communal est traversé par deux voies de communication :

- la **RD 343** traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est, reliant la commune de Fontaine-au-Bron en direction de Montmirail au Nord-Ouest et celles de Baye en direction de la RN 51.
- la **RD 43** passe au Sud du territoire communal. Elle relie Montmirail à l'Est et traverse Corfélix pour aller rejoindre la RN 51 au Sud.
- Un réseau de voies communales dessert la commune et la rattache notamment à l'ensemble des six hameaux implantés en son sein, comme la Grange au Prêtre, les Petites Censes, la Briqueterie,...

Selon les données des services de la Gestion des Routes et du Matériel du Conseil Général de la Marne, concernant le trafic des véhicules légers et des poids lourds (mis à jour le 1<sup>er</sup> février 2005), les estimations du flux de véhicules sont les suivants :

- sur la 43, on estime que le trafic est inférieur à 250 véhicules par jour.
- sur la RD 343, on estime que le trafic est compris entre 250 et 500 véhicules par jour.

## **8. Les réseaux et les déchets**

---

### **8.1.1. L'alimentation en eau potable**

Les informations sont contenues dans les annexes sanitaires.

### **8.1.2. L'assainissement**

Les informations sont contenues dans les annexes sanitaires.

### **8.1.3. La gestion des déchets**

Les informations sont contenues dans les annexes sanitaires.

## **9. Les Servitudes d'Utilité Publique**

---

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel et culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publiques.

Les servitudes suivantes ont été répertoriées sur le territoire de la commune de le Thoult-Trosnay :

A1 : servitude de protection des bois et forêts soumis au régime forestier.

AC1 : servitude de protection des monuments historiques.

EL7 : servitudes relatives à l'alignement des RN, RD ou communales.

I3 : servitudes relatives à l'établissement de canalisation de distribution et de transport de gaz.

I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

I6 : servitudes relatives aux titulaires de titres miniers.

PT2 : servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploitées par l'Etat.

PT3 : servitudes relatives aux réseaux de télécommunications.  
T7 : servitudes concernant les relations aériennes.

Les informations détaillées (plan, liste et recueil) sont jointes en annexe.



# **DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

**SOUS-PRÉFECTURE**

**18 JAN. 2008**

**D'ÉPERNAY**

BOIS VERMOREL  
1872  
DÉPT. MAY

# 1. Le milieu physique

---

## 1.1. La topographie

Le Thoult-Trosnay est situé dans la région de la Brie Champenoise. Le territoire communal se trouve sur les pentes de la vallée du Petit Morin. Les pentes sont moyennes à fortes, le fond de la vallée (zones marécageuses) et le haut des plateaux présentent des pentes beaucoup plus faibles.

Le territoire de la commune se situe sur des versants d'altitude variant entre 220 et 135 m sur le versant Nord, entre 190 et 135 m sur le versant Sud.

Une étude du BRGM en 1992 indique que le territoire est soumis à un risque faible à modéré ; néanmoins, cette cartographie a une valeur informative et aucun caractère réglementaire.

### **Enjeu :**

Le relief du territoire ne présente pas de contraintes fortes pour le développement urbain de la commune. Toutefois, les points bas sont naturellement soumis aux remontées saisonnières de la nappe du Petit Morin, avec un risque d'inondation qui doit particulièrement être pris en compte.

## 1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Les plateaux sont recouverts de formations limoneuses du quaternaire qui reposent sur des formations argileuses plus ou moins meuliérisées.

L'essentiel du sous-sol est constitué par des terrains sédimentaires.

Sur la commune, les affleurements géologiques suivants se succèdent :

- **Alluvions récentes – Sables et limons** : les alluvions récentes occupent le fond plat des vallées dans lesquelles coulent des cours d'eau. Elles sont constituées d'un limon argileux recouvrant généralement les sables graveleux des alluvions anciennes. Leur épaisseur dépasse rarement le mètre.
- **Colluvions de bordure de plateau et de dépression**: les petits vallons et dépressions des plateaux sont comblés par des limons argileux de lessivage, colluvionnés.
- **Colluvions de bas de versant**: ils sont issus de l'érosion des plateaux et sont constitués des produits dissociés accumulés par solifluxion en bas de versant. La nature des colluvions est en relation avec les formations du haut du versant qui les alimentent.
- **Limons homogènes loessiques**: ils recouvrent les hauteurs des plateaux et sont peu argileux, beige et légèrement carbonatés. Les zones d'affleurement sont les témoins d'un épandage continu de loess sur l'ensemble des plateaux.
- **Formations limoneuses hétérogènes**: elles recouvrent les plateaux, la partie supérieure est relativement homogène, constituée de limons loessique et la partie inférieure est faite d'un limon enrichi en argile d'illuviation. La base de la formation est caractérisée par la présence de nombreux granules d'oxydes de fer et de manganèse. Les limons peuvent être sableux aux bords des affleurements du Stampien. De couleur ocre à beige marron, les formations peuvent atteindre jusqu'à 7 m d'épaisseur.
- **Ludien moyen – Calcaire de Champigny** : le calcaire de Champigny est visible juste sous les affleurements du Ludien supérieur. Il s'agit d'un calcaire graveleux bréchiq

compact et qui n'est pas silicifié dans cette section. Il atteint 25 m d'épaisseur dans la région de Margny

- **Ludien inférieur – Marnes et caillasses** : il s'agit d'un ensemble assez homogène, le faciès présente une alternance de calcaires grumeleux ou bréchoïdes beige et d'argile verte compacte.

- **Cuisien – Sables** : ils proviennent d'une transgression qui a étalé des sédiments détritiques quartzeux. La partie inférieure est constituée de sables grossiers jaunes à roux et la partie supérieure est faite de sables plus fins, bien triés, souvent argileux et blanchâtres.

- **Sparnacien – Argiles silteuses** : il s'agit de la première couche tertiaire reposant sur la craie. Elle affleure dans le fond de la vallée du Petit Morin. La partie inférieure est constituée par des sables argileux gris foncé (et fossilifères) et la partie supérieure par des argiles plus ou moins calcaires.

La commune est concernée par le permis exclusif de recherche d'hydrocarbures dit de « Val des Marais », institué par arrêté du 15 février 1999 pour une durée de 5 ans. Ce permis a été prolongé jusqu'au 16 mars 2009 pour une superficie d'environ 528 km<sup>2</sup> au profit des Sociétés Lundin International et Carr Production France par arrêté ministériel en date du 19 octobre 2004.

Le territoire communal du Thoult-Trosnay est inclus depuis, le décret du 2 octobre 1992 dans le périmètre de la concession dénommée « Concession de Fontaine-au-Bron » exploité par Lundin et Geopetrol pour une durée de 25 ans.

La commune du Thoult-Trosnay est également concernée par la concession de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux, dite « Concession de Villeperdue » par décret en date du 2 octobre 1992 et ce jusqu'au 15 janvier 2037.

### **1.3. L'hydrologie**

Le territoire communal est traversé par le Petit Morin qui appartient au bassin versant de la Marne et doit répondre aux objectifs du SDAGE Seine-Normandie.

Le réseau hydrographique est concentré autour du Petit Morin qui est l'exutoire des eaux de ruissellement de la commune et de 2 rus (ru aux Renards et ru de la Bourgogne).

Le Petit Morin étale son cours sur 44,4 Km. Il s'écoule d'Est en Ouest au-delà de la limite Sud du périmètre d'étude.

C'est un cours d'eau non domanial, de deuxième catégorie (mais tous affluents en première catégorie), dont la police de l'eau et la police de la pêche relèvent de la DDAF de la Marne.

D'un point de vue hydrogéologique, les terrains marno-calcaires renferment une nappe d'eau souterraine, elle s'écoule en direction des vallées où elle alimente les cours d'eau (notamment le Petit Morin). Cette nappe se situe à une altitude de 150 m environ au niveau de la commune.

La gestion de ce cours d'eau est assurée par le Syndicat Intercommunal pour l'aménagement hydraulique du Petit Morin qui regroupe 7 communes et dont le siège est à la Communauté de Communes de la Bris Champenoise (CCBC) 4 rue des Fosses à Montmirail.

Des opérations de traitement de la végétation et de désencombrement du lit de 1989 à 1991 ainsi qu'un programme pluriannuel d'entretien (depuis 1992) ont déjà été réalisés par ce syndicat.

Il est à noter qu'un Schéma d'Aménagement et de Gestion, le SAGE des Deux Morins, est en cours d'élaboration.

Lorsque celui-ci sera approuvé, le PLU devra être rendu compatible avec les objectifs de protection établis par le SAGE.

**Enjeu :**

Le territoire de la commune du Thoult-Trosnay est irrigué par des cours d'eau dont il importe de préserver au mieux la qualité de l'eau et les capacités d'écoulement.

## 2. Le patrimoine naturel

---

### 2.1. Les inventaires scientifiques régionaux

#### 2.1.1. Inventaire des ZNIEFF

D'après les données recueillies auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, le territoire de la commune du Thoult-Trosnay est concerné par les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Champagne-Ardenne.

#### Qu'est-ce qu'une ZNIEFF ?

C'est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel.

Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Le territoire communal est concerné par une zone désignée dans cet inventaire, situé à l'Est de Belin :

- **« Vallon boisé du ru aux Renards entre Bannay et Belin », ZNIEFF de type 1 n°FR 210002031**

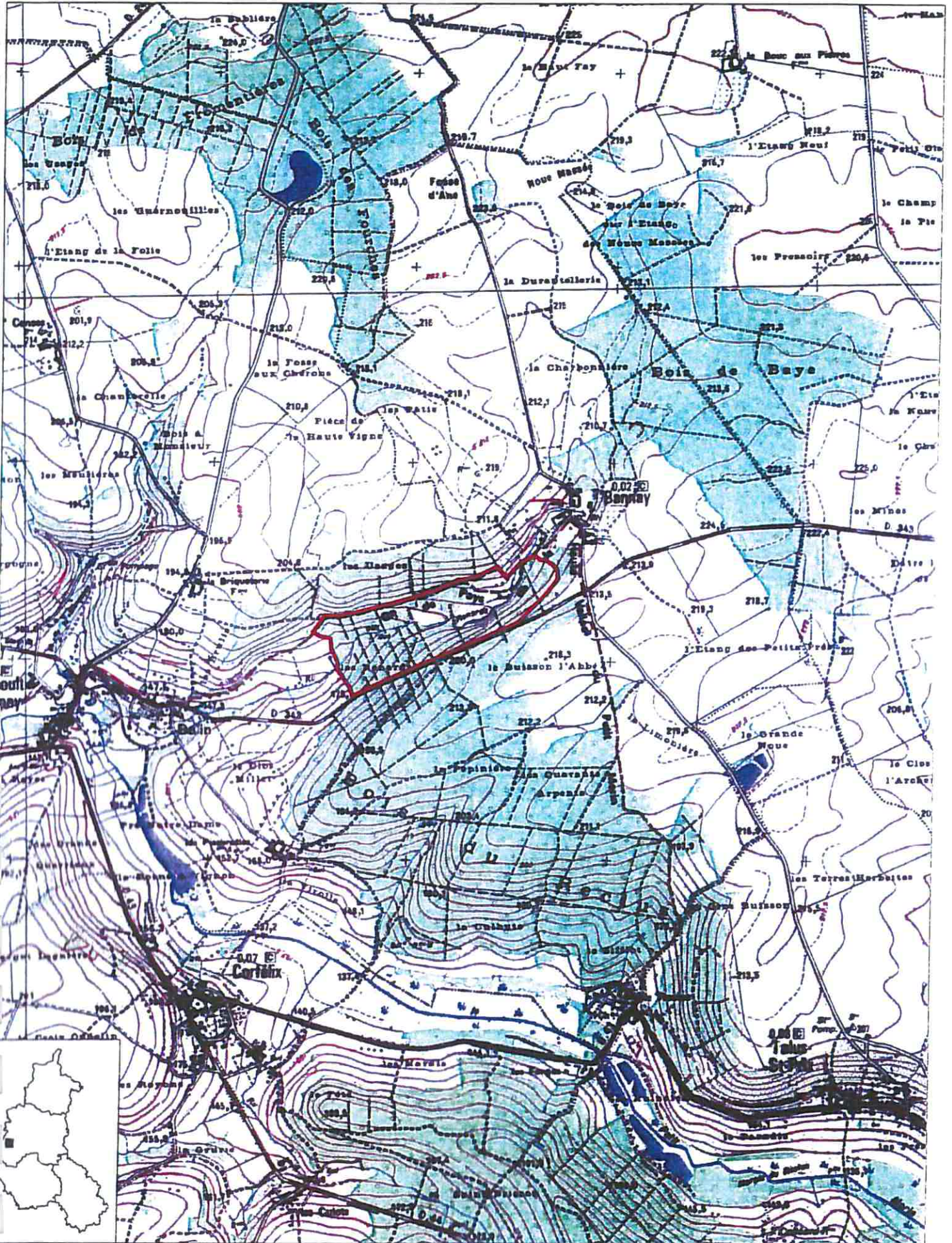
D'une superficie de 36 hectares, cette zone recouvre également le territoire de la commune voisine de Bannay.

La ZNIEFF du vallon boisé du ru des Renards occupe un vallon raide et encaissé situé entre les villages de Bannay et de Belin. La pente, exposée au Nord Ouest, est couverte par une forêt méso neutrophile à chêne pédonculé, tilleul à larges feuilles, ormes des montagnes, frêne, merisier et érable champêtre. Le tapis herbacé est constitué par l'anémone fausse-renoncule, l'ornithogale des Pyrénées (très abondant), la mercuriale vivace, la véronique des montagnes, l'aspérule odorante, la sanicule, le lamier jaune, le pâturin des bois, la circée de Paris, la laîche des bois et le millet diffus.

On y remarque également l'hellébore verte (très rare dans l'Est de la France et dans la Marne où elle se situe à la limite de sa répartition) et l'épipactis pourpre (protégée au niveau départemental). Le fond du vallon est le domaine de l'aulnaie-frênaie le long du ruisseau, de l'aulnaie marécageuse au niveau des zones de sources et de la chenaie-frênaie à aulne de bas de pente. On y observe notamment la ficaire fausse-renoncule, la moschatelline, la podagraire, la parisette, la laîche espacée, la grande prêle, certaines fougères et quelques touffes de perce-neige disséminé dans le fond du vallon, sur la terrasse du ruisseau aux Renards.

Sur la pente exposée Sud-est une pelouse pâturée mésophile se remarque, avec l'orchis mâle, le brachypode penné, la luzule des champs, le genêt des teinturiers ... Quelques ruisselets tufeux et des microtufières s'observent ça et là au niveau des lignes de sources.

VALLON BOISE DU RU AUX RENARDS ENTRE BANNAY ET BELIN



Surface (ha) : 36.36

Echelle : 1 cm pour 0.25 km

DIREN Champagne-Ardenne



Les espèces déterminantes sont l'épipactis pourpre (*Epipactis purpurata*) et l'hellébore verte (*Helleborus viridis*) qui sont tout deux des angiospermes.

Cette ZNIEFF est en lien avec la ZNIEFF n°210002023 « **Eboulis et pelouses de la cote de Chaumont et de la cote grillée à Brottes** ».

### **2.1.2. Inventaire des ZICO**

Le territoire de la commune n'est pas concerné par l'une des zones retenues à l'inventaire des Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).

### **2.1.3. NATURA 2000**

Le territoire de la commune n'est pas concerné par le périmètre d'un projet de Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la constitution du réseau Natura 2000.

## **2.2. Les milieux naturels**

La commune présente plusieurs grands types d'espaces pour la faune et la flore : les espaces urbanisés, les espaces cultivés, les espaces boisés et les zones humides.

### **2.2.1. La zone urbanisée et ses jardins**

Dans le bourg et à sa périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à plusieurs facteurs qui déterminent le maintien durable des espèces animales :

- l'ancienneté des constructions et la diversité des matériaux utilisés,
- la densité du maillage d'espaces verts à travers le bâti,
- la diversité de la flore qui compose ces espaces verts.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offre de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Effraie des clochers, Hirondelle de fenêtre...

Au cœur du bâti, les espaces verts privés permettent l'accueil d'une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine, Lérot, etc.



Les haies et les arbres d'ornement, souvent constitués d'espèces exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux : Tourterelle turque, Merle noir, Accenteur mouchet, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse ...

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme : Fouine, Rouge-Queue noir, Moineau domestique...

Les animaux les plus rares et les plus sensibles sont les chauves-souris et chouettes, qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles.

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe, Lérot, Ecureuil roux, musaraignes...

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Linaire cymbalaire, Chélidoine Rue des murailles...

#### **Enjeu :**

La diversité faunistique et floristique des lieux habités reposent sur deux éléments majeurs à maintenir :

- La cohérence et la continuité des espaces verts, jardins et vergers, au travers des zones construites,
- La présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.

### **2.2.2. La zone agricole**

Sont ici représentés par l'ensemble des espaces utilisés pour les besoins économiques de l'agriculture contemporaine (labours, prairies) mais aussi les espaces réservés à certaines productions agricoles de type familial comme les vergers.

C'est un habitat très artificialisé. Hormis quelques adventices des cultures, la flore est surtout représentée sur les rares bordures de chemin, de fossé ou de talus.

Dans l'ensemble cette végétation est communément répandue, composée de plantes banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire ainsi que les graminées sociables (Chiendent, vulpins...).



La gestion cynégétique est de qualité sur la commune du Thoult-Trosnay et devra être maintenue ainsi.

Le moindre espace "diversificateur" : talus, emprise de poteau électrique, jachère où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Berces, Eupatoire chanvrine, Aigremoine odorante) ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...), est très favorable Alouette des champs, Lièvre, Bergeronnette printanière, Bruant proyer

Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressource alimentaire qui est primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures (bergeronnettes, hérissons, lièvres, musaraignes...).

On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces-proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Crécerelle des clochers...

#### **Enjeu :**

Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur. Cependant il est particulièrement intéressant d'y maintenir ou d'y recréer des éléments « diversificateurs » favorable à l'accueil de la faune, comme des bosquets, des bandes boisées ou des bandes enherbées.

Des efforts ont été faits pour réduire les usages nocifs à la qualité environnementale de ces zones : réduction de l'utilisation des pesticides et de la pratique du brûlage, suppression des décharges sauvages de bidons de phytosanitaires entre autres... Il en va de l'avenir de la zone agricole de prolonger ces efforts.

Dispersés en petites unités en périphérie des fermes ou du bourg, les vergers sont souvent les reliques d'une époque où leur production était essentielle aux besoins locaux.



Aujourd'hui, leur mode d'entretien et leur renouvellement conditionne leur intérêt comme habitat naturel. Les vergers présentent des potentialités avifaunistiques importantes quand ils sont insérés dans un ensemble de qualité (diversité de milieux), épargné par l'intensification agricole. A leur périphérie, la conservation de petits habitats complémentaires assemblés en mosaïque (pré de fauche, friche, talus, jardin, buissons...) y favorise la biodiversité. De façon générale, la flore y est banale, mais ils peuvent abriter une faune particulière d'oiseaux et petits mammifères.

Constitués de vieux arbres creux, les vergers de hautes tiges accueillent une avifaune riche et diversifiée qui trouve là des sites d'alimentation et de nidification favorables. Ainsi le rare Rougequeue à front blanc, la Chevêche d'Athéna et le Torcol fourmilier peuvent y nicher et de nombreux autres passereaux (mésanges, bruants, Grimpereau des jardins...) s'y rassemblent en hiver.

Les vieux fruitiers creux permettent aussi l'accueil et l'estivage des chauves-souris, qui exploitent les ressources alimentaires offertes par les insectes. Le verger est aussi un habitat de prédilection pour le Lérot ou le Hérisson.

#### **Enjeu :**

Les vergers constituent souvent un espace tampon entre les lieux habités et leur périphérie cultivée. La cohérence et la continuité des vergers assurent la présence d'une faune caractéristique des abords de village que les extensions urbaines doivent prendre en compte afin de permettre leur maintien voire leur renforcement.

### **2.2.3. Les zones de boisement**

La commune dispose d'une forêt d'une superficie d'environ 43 hectares (environ), soumise au régime forestier.

Les forêts dites « le Bois du Thoult » et « Bois de Fromentières » qui sont déjà soumises au régime forestier qui impose des autorisations d'exploitation ne sont pas classées au titre des EBC.

Par contre, la plus grande partie des boisements isolés et de rives a été classée au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

Les principaux massifs boisés occupent la partie Nord-Ouest ainsi que l'extrémité Sud-Est de la commune.

La formation végétale la plus répandue est une chênaie mixte-charmaie.

Les lisières présentent un intérêt écologique marqué en formant un espace de transition entre la forêt et l'espace agricole.

Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- insectes et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...)
- amphibiens et reptiles (Sonneur à ventre jaune, Grenouille rousse, Orvet fragile, Couleuvre à collier...)
- oiseaux (Loriot jaune, Gobemouche gris, rapaces, pics et de nombreux passereaux insectivores...).
- mammifères (Muscardin, Ecureuil, Lièvre, Sanglier, Chevreuil, Renard, Hérisson...).



#### **Enjeu :**

Le principal enjeu repose sur la conservation des boisements remarquables pour leur intérêt écologique, paysager ou économique mais également celle d'un maximum des petits éléments (haies, bosquets), qui participent à l'intérêt global du paysage.

### **Les zones humides et le milieu aquatique**

Les **cours d'eau** sont accompagnés, d'un boisement de rive assez bien développé. Le boisement rivulaire est constitué principalement d'Aulnes glutineux, de Saules, de Frênes, et d'essences arbustives diverses. Il contribue à stabiliser les berges.

D'après le Schéma de Vocation Piscicole du département, le Ru aux Renards et le Ru de la Bourgogne peuvent être propices à la reproduction de la truite fario sous-réserve d'accessibilité et de débits suffisants.



#### **Enjeu :**

Le maintien voire l'amélioration de la qualité de l'eau est un élément essentiel à la conservation de la faune et de la flore caractéristique de ces cours d'eau.

Dans la région, **les étangs**, quelle que soit leur surface, ont toujours une origine anthropique. L'intérêt biologique des étangs est lié à leur surface, à leur profil, à leur profondeur, à la surface occupée par les formations végétales aquatiques et semi-aquatiques et aux milieux environnants.

Les étangs peuvent cumuler généralement plusieurs facteurs positifs et favorables à la faune et à la flore : plan d'eau important, profondeur favorable à une bonne productivité biologique, transition douce entre le plan d'eau et les cultures par la présence d'une large ceinture de phragmites et buissons d'épines, milieu environnant diversifié : pâtures, bois et forêts.

Sur le territoire du Thoult-Trosnay, plusieurs étangs de différentes importances sont présents en amont du bourg.

Autour des étangs, les groupements végétaux s'ordonnent la plupart du temps en ceintures concentriques qui rassemblent chacune des plantes adaptées à un certain recouvrement par l'eau et/ou à un rythme saisonnier de submersion (roselière, scirpaie, caricaie, plantes flottantes).

En queue des étangs anciens, on peut trouver une zone arborescente du type Aulnaie ou Peupleraie à grandes herbes avec la Lysimaque commune, la Reine-des-prés, l'Eupatoire chanvrine, le Cirse des marais, le Gaillet des marais ... où s'intercale une saulaie basse à Saules cendrés et Saules des vanniers.



Les étangs accueillent une faune riche et diversifiée qui trouve là des zones de reproduction, d'alimentation ou de refuge. L'entomofaune liée aux étangs est importante avec une très grande diversité d'espèces. Les libellules présentent en particulier un grand nombre d'espèces intéressantes.

D'autres espèces animales insectivores (oiseaux, chauve-souris) trouvent dans les étangs des zones d'alimentation importantes, soit de manière permanente, soit pendant les périodes au climat défavorable.

Les amphibiens restent liés aux milieux aquatiques pour leur reproduction. C'est pourquoi les étangs constituent un milieu de prédilection pour ce groupe. Les effectifs y sont importants et constituent des réservoirs de population. C'est le cas pour la Grenouille verte, la Grenouille rousse et le Crapaud commun.

Les reptiles sont également présents avec notamment la Couleuvre à collier qui trouve, avec les amphibiens, la base de son alimentation et présente des concentrations importantes dans certains étangs.

Si une discrète fréquentation humaine l'autorise, c'est avec l'avifaune que l'intérêt des étangs se manifeste avec le plus d'acuité. Les petits étangs isolés accueillent généralement deux grands groupes les oiseaux nicheurs et les oiseaux de passage.

Plusieurs espèces sont liées aux roselières pour leur reproduction comme les fauvettes aquatiques (Rousserolles, Phragmites, Locustelles), la Poule d'eau, voire localement, le Râle d'eau.

D'autres espèces s'alimentent et nichent dans les zones d'eau libre comme les grèbes et différents anatidés (Canard souchet, Canard colvert...).

Par ailleurs, un certain nombre d'autres espèces nichent dans les alentours des étangs (boisements contigus ...) et trouvent une part importante de leur alimentation sur l'étang. C'est le cas du Héron cendré, des Milans noirs et royaux, des hirondelles (zone d'alimentation et de dortoir), du Martin-pêcheur d'Europe...

D'autres espèces non nicheuses trouvent dans les étangs des relais migratoires leur permettant de se nourrir au cours de leur déplacement.

La quasi-totalité des espèces de petits passereaux insectivores utilisent la richesse en insectes des étangs pour se nourrir au cours de leur migration.

Les espèces les plus représentatives des petits étangs isolés des grandes voies de migration sont certains limicoles comme le Chevalier guignette ainsi que les Mouettes rieuses, les Sarcelles d'été

et d'hiver, les Foulques ... mais la proximité du réservoir Marne permet ici l'accueil de nombreuses autres espèces.

La faune mammalienne des étangs présente aussi un grand intérêt : elle comprend le Putois et plusieurs espèces de chauve-souris qui viennent se nourrir à partir des multiples insectes présents ; certaines espèces étant inféodées à la présence de l'eau comme le Vespertilion de Daubenton. Le Chat sauvage fréquente également les étangs lorsque ceux-ci sont proches des zones forestières.

## **3. Le paysage**

---

### **3.1. Les unités paysagères**

La commune du Thoult-Trosnay appartient à l'unité paysagère de la Brie Champenoise. Ce secteur, situé à l'Est des plateaux de la Brie, s'arrête à l'Est au contact de la cuesta d'Ile de France et au Nord contre la vallée du Surmelin.

Ce plateau est divisé par la vallée du Petit Morin, il présente une topographie composée de molles ondulations.

Le paysage de Brie Champenoise est composé d'une trame agricole de grande culture sur laquelle s'appuient deux massifs boisés principaux et une multitude de boqueteaux. Cette configuration propose un paysage ouvert particulier où les éléments de surface et les éléments de verticalité sont répartis de manière homogène pour créer un territoire visuellement unitaire.

(Source :atlas des paysages de la région Champagne-Ardenne)

On peut distinguer 4 unités constitutives du paysage du Thoult-Trosnay :

- Le paysage urbain,
- Le paysage du plateau agricole,
- Le paysage des coteaux,
- Le paysage de la vallée du Petit Morin.

#### **3.1.1. Le paysage urbain**

Le centre du village offre un paysage très minéral caractéristique des villages ruraux anciens.

Ces secteurs de bâti dense présentent donc un paysage caractéristique où les vues cadrées se limitent au domaine public (=la rue), les jardins restant cachés derrière de hauts murs qui bordent des rues étroites devenues, parfois, inadaptées à la circulation moderne.

Les monuments, l'église par exemple, marquent le paysage urbain par leur volume et leur hauteur. Ils symbolisent le village.



La proportion entre le minéral et le végétal est équilibrée ; quitté le cœur du village, le paysage se transforme radicalement pour devenir beaucoup plus ouvert.

#### **3.1.2. Le paysage du plateau agricole**

Le plateau est consacré à la grande culture et dans une moindre mesure à l'élevage.

Les cultures offrent des paysages ouverts générant des vues lointaines ponctuées de fermes et bosquets isolés.

Les champs démesurés s'imposent avec, pour fond, quelques massifs forestiers, reliquats des défrichements successifs.

Par le type de cultures, le paysage est changeant selon les saisons. Il peut être multiple en couleur lorsque les terres portent leurs céréales. A l'inverse, il peut être radicalement à nu en hiver quand les labours ont retourné toutes les terres.

Toute verticalité devient événement dans ce paysage sensible, comme les silhouettes des arbres, des fermes ou des silos agricoles.



### **3.1.3. Le paysage des coteaux**

Contreforts du plateau agricole, ils se caractérisent par des pentes souvent prononcées et vallonnées qui offrent de nombreux points de vue sur la vallée du Morin.

En contrepartie, le paysage y est sensible car visible depuis les points bas et les routes de la vallée.

L'occupation des sols y combine cultures, pâtures et boisements, mais reste vierge de constructions compte tenu de la déclivité.



### **3.1.4. Le paysage des vallées humides du Petit Morin**

Très verdoyante, la vallée et ses zones inondables offrent des paysages semi-ouverts, cloisonné par des rideaux d'arbres entourant principalement des prairies.

La vallée du Petit Morin et ses coteaux ont été classés en zone naturelles afin d'interdire les constructions et de protéger les paysages. Les boisements présents sur les bords du Petit Morin ont été classés au titre des EBC.



## **3.2. Les éléments paysagers remarquables**

La vallée du Petit Morin est un élément remarquable du paysage de la commune du Thoult-Trosnay, il est important de le préserver. De même pour les espaces verts qui s'intègrent parfaitement au sein du domaine bâti ancien et qui constituent un élément de qualité du cadre de vie.







## 4. La morphologie urbaine

### 4.1. Les tissus urbains

#### Le village centre :

Le Thoult-Trosnay s'est établi de part et d'autre de la rivière du Petit Morin, appuyé sur la ligne marquée du versant afin de se mettre hors d'atteinte des crues.

Le village est bien préservé : il présente des rues étroites, à l'alignement et un bâti très dense, regroupé autour de l'église.



*Le bâti dense du Thoult-Trosnay*

Le parcellaire est petit et de forme variée, les 3/4 des parcelles ont moins de 900 m<sup>2</sup>. La rue de l'église et sa place forment le noyau historique du village.

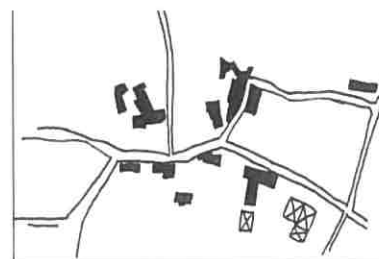


#### Les hameaux :

De manière générale, ils présentent un bâti bien plus lâche en opposition à celui du noyau le plus ancien.

Le Trosnay : plusieurs maisons et fermes autrefois serrées autour d'un ancien prieuré constituaient un village distinct du Thoult. Le parcellaire est de plus grande taille car la tendance dépasse souvent 2 000 m<sup>2</sup>.

Belin : situé à l'Est du village, il en est séparé par les châteaux et leurs domaines. Les constructions sont étirées le long de la route qui relie le Thoult-Trosnay à Bannay. Les bâtiments sont en recul par rapport à l'alignement et parallèles à la rue. Ce hameau est beaucoup plus aéré avec un tissu lâche et relativement étalé.



*Un bâti plus aéré à Belin*

La Mortière : c'est un hameau de plateau ceinturé à l'Ouest par un massif forestier. Sa fonction agricole est très marquée par le bâti utilitaire. Les constructions sont implantées tantôt à l'alignement, tantôt en recul et le plus souvent parallèles à la rue.

#### Les fermes isolées :

Bien individualisées par le relief ou la forêt, elles possèdent leur territoire propre. Deux sont sur le plateau : « les Petites Censes » et « la Grange au Prêtre » ; la troisième en ligne de crête : « la Briqueterie ». « La ferme des Pisserottes », quant à elle, se trouve également sur la crête, cloisonnée dans le paysage par le bois du Reclus et la rivière.

La composition du bâti est identique : quatre volumes importants enferment une vaste cour rectangulaire.

### L'urbanisation récente :

Les constructions récentes se sont implantées en périphérie du noyau bâti initial. L'alignement n'est plus respecté, avec une implantation des habitations en recul voire au milieu de la parcelle. Le bâti y est également moins dense.



## **4.2. Le bâti**

Les constructions rencontrées au sein du territoire communal du Thoult-Trosnay sont caractéristiques de l'architecture de la Brie Champenoise.

On y trouve des toitures à forte pente (45° et plus) recouvert de tuiles plates parfois remplacées, à l'époque contemporaine (19<sup>ème</sup>), par des tuiles bétons. Certains propriétaires plus aisés ont utilisé l'ardoise.

Les murs sont en moellons de meulière avec un enduit souvent à « pierre vues » c'est-à-dire laissant apparaître celles-ci de façon très irrégulière. Les enduits traditionnels (grattés ou talochés) sont réalisés à base de chaux de couleur « neutre » : ocre beige, pierre ou sable.

On observe un appareillage de briques encadrant les ouvertures ou soulignant les chaînages verticaux ou les bandeaux horizontaux ainsi que de très importantes cheminées de briques parfois ouvragées.



Le règlement du PLU intégrera la préservation et la mise en valeur du bâti traditionnel et devra conduire à éviter au sein des villages et des hameaux anciens des constructions ou extensions de constructions dont les architectures, formes, matériaux, couleurs ou pentes de toits, ne s'apparenteraient pas à ceux rencontrés dans cette partie de la Brie Champenoise.



D'autres constructions se sont ajoutées durant la période récente (pavillons ou bâtiments agricoles). L'objectif en matière d'insertion dans le paysage doit viser à atténuer l'impact d'une architecture souvent médiocre.

En effet, à défaut de répondre à des règles traditionnelles en matière de surfaces, volumétries, desserte et matériaux, ces bâtiments devront néanmoins s'inscrire harmonieusement dans leur environnement.

### **Enjeux :**

Il importe :

- de préserver, voire de restaurer certains habitats anciens dégradés et menacés,
- de valoriser ce patrimoine architectural auprès des habitants et des visiteurs
- d'assurer une certaine cohérence entre les constructions futures et les parties anciennes,
- de préserver les espaces verts et les cours d'eau, qui marquent l'identité du village.

## 5. Le patrimoine historique architectural et archéologique

### 5.1. Le patrimoine historique et architectural

Le hameau du Thoult a abrité autrefois un prieuré de l'ordre de Cluny ce qui expliquerait les richesses de son église. Celle-ci est classée Monument Historique depuis 1922. Sa fondation est antérieure à l'an 1079 et sa nef romane date du 12<sup>ème</sup> siècle. De part et d'autre du tabernacle se développe un riche décor de 7 statuette du 17<sup>ème</sup> siècle classé depuis 1980. Une statue de la vierge à l'enfant avec donateur agenouillé datant du 16<sup>ème</sup> siècle est classée depuis 1908.



On trouve également un château dont la toiture et les façades sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1988. De style Classique (17<sup>ème</sup>), ce château appartenait avant la révolution au Marquis de Saint Vallier, seigneur de Vauchamps. Il a été reconstruit par son actuel propriétaire.



Un autre château, plus moderne, se trouve au Thoult. Il s'agit d'une résidence transformée par la famille MERLIN en château dans les dépendances du vieux château construites au 18<sup>ème</sup> siècle, de style néo-classique.

Sur la route de Meaux à Troyes, on trouve un pont qui est le seul point de passage sur le Petit Morin. Il fut probablement construit ou reconstruit au 16<sup>ème</sup> siècle. Il mesure 23 m de long, possède 2 arches plein cintre de 5.5 m et présente des pierres de taille en arrêtes sur tout l'ouvrage.

A Trosnay, se trouve le château dit de « la Reine Blanche ». Ce sont des ruines (à peine visibles aujourd'hui) d'un château féodal comprenant 6 tours, un pont-levis, un donjon, des fosses et une maison principale. Ce château dépendait au 12<sup>ème</sup> siècle du Comté de Champagne. Il est situé au milieu de prairies, près du Petit Morin.

Enfin, il y avait au 13<sup>e</sup> siècle un monastère, disparu aujourd'hui.

Le village du Thoult-Trosnay né de la réunion des villages de Thoult et de Trosnay après la révolution de 1848 et par ordonnance royale du 10 septembre 1848.

#### La préservation du petit patrimoine :

Afin d'entretenir la mémoire communale, la Commune souhaite poursuivre la préservation du petit patrimoine et notamment des trois lavoirs localisés route de Belin, rue du Presbytère et à Trosnay.

Dans la continuité des efforts qui ont été faits jusqu'à aujourd'hui, il s'agit de poursuivre les actions de préservation et les opérations d'entretien et de mise en valeur du petit patrimoine qui participe à la mémoire locale et qui joue indirectement sur la qualité d'accueil de la commune.

## **5.2. L'archéologie**

Outre le centre ancien, 14 sites ou indices archéologiques ont été recensés et sont localisés sur la carte jointe ci-après. Cette carte a une valeur informative et ne revêt aucun caractère réglementaire compte tenu de l'état actuel des connaissances sur le territoire communal.

Il est obligatoire de ne pas négliger la possibilité de découvertes fortuites à l'occasion de travaux de terrassement ou d'infrastructure, y compris dans des parties du territoire où aucun reste n'a encore été mis à jour.

En application de la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par le décret n°2000-89 du 16 janvier 2002 et par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement :

### **La Direction Départementale des Affaires Culturelles (DRAC)**

Service de l'Archéologie  
3 faubourg Saint-Antoine  
51022 Châlons-en-Champagne CEDEX

au titre du décret R.111-3-2 du code de l'urbanisme.

Quelles procédures d'urbanisme sont à communiquer ? :

Pour les terrains situés sur les sites archéologiques répertoriés sur la carte (ci-jointe) : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol.

Pour les secteurs situés dans un périmètre de 100m autour des sites et pour les zones de sensibilité archéologique : dossiers de demande affectant le sous-sol.

Pour le reste du territoire de la commune : les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de 10000m<sup>2</sup> et plus.

Par ailleurs, seront également communiqués pour avis à la DRAC, les dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées...).

Le cadre législatif et réglementaire du patrimoine archéologique est renforcé par plusieurs textes de lois à prendre en compte :

- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les malveillances, (dont la destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 et décret d'application n°91-787 du 19 août 1991 relatifs à l'utilisation des détecteurs de métaux,
- Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, mise à jour par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003.





**TROISIEME PARTIE :  
JUSTIFICATIONS DES  
ORIENTATIONS DU PADD,  
DE LA DELIMITATION DES ZONES  
ET DES LIMITATIONS  
ADMINISTRATIVES A  
L'UTILISATION DU SOL  
APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

**SOUS-PRÉFECTURE**

**18 JAN. 2008**

**D'ÉPERNAY**

FORM PRESENTED

BY

OFFICIAL

## **1. Les objectifs**

---

Après étude de la réglementation existante, des contraintes et des potentialités existantes sur l'ensemble du territoire, la commune a retenu plusieurs objectifs à atteindre pour l'élaboration de son PLU.

### **1.1. Développement contrôlé du village et préservation de son identité.**

#### **1.1.1. Développer le village de façon modérée et progressive**

##### **Objectifs :**

Il s'agit pour la commune de permettre de proposer des terrains urbanisables (court et long terme). Dans ce but, le développement urbain s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti au niveau du centre (où il reste de nombreuses possibilités), la reconquête des espaces urbains délaissés et l'extension du village.

La réflexion sur la définition des zones urbaines U et AU a pris en compte les équipements publics et les réseaux existants et à venir, des contraintes naturelles ou agricoles (zones humides et inondables, périmètres ICPE agricoles) et les besoins économiques (préserver l'espace agricole, maintenir et dynamiser l'économie locale)...

##### **Orientations :**

- Urbaniser (habitat ou activités) principalement les dents creuses existantes dans l'enveloppe actuelle du village ou des écarts (zone U) car les terrains non bâtis restent nombreux. Tirer profit des réseaux existants afin de limiter le coût de création de nouveaux réseaux.
- Compléter l'offre en terrains à construire en définissant de nouvelles zones d'habitat (AU) dans la continuité des réseaux (existants) tout en maintenant la typologie du village-rue. Compte tenu des possibilités offertes par la zone U, une seule zone à urbaniser (AU) a été définie. Elle s'inscrit dans la continuité du village mais n'est pas desservie, en interne, par les réseaux qui sont, néanmoins, présents à proximité immédiate.

#### **1.1.2. Valoriser l'architecture et le patrimoine**

##### **Objectifs :**

Le paysage urbain se compose d'espaces arborés et de jardins qui font pour une grande part l'identité rurale du Thoult-Trosnay. Le patrimoine architectural conforte l'appartenance à la Brie Champenoise.

Il s'agit de préserver et valoriser ces patrimoines et de ce fait l'identité du village pour la conforter dans le cadre de dispositions réglementaires incitatives.

##### **Orientations :**

Maintenir l'identité rurale du village (typologie, style, architecture...) :

Tout d'abord le zonage marque une distinction entre le noyau très ancien Ub et les zones plus récentes U qui ne présentent pas les mêmes typologies. En Ub, les parcelles sont souvent exigües, imbriquées les unes dans les autres et densément bâties. En U, le tissu est plus aéré, les emprises au sol plus lâches. Ainsi le zonage identifie ces différences qui seront reprises et maintenues par le biais du règlement.

Quant au règlement, il vise à :

- Rester dans le style local et conserver les grandes caractéristiques de l'architecture briarde (hauteur, implantation).
- Préserver le patrimoine du centre ancien : prise en compte et intégration des panneaux solaires, des fenêtres de toit dans le village. Ces équipements devront être positionnés de manière à être les moins nuisibles visuellement. Prise en compte des matériaux, du type de percements... pour lesquels des règles sont imposées.

## **1.2. Pérenniser les activités agricoles et économiques**

### **1.2.1. Maintenir et permettre le développement et l'évolution de l'activité agricole**

#### **Objectifs :**

Le Thoult-Trosnay est une commune rurale où l'activité agricole est bien présente et qu'il faut maintenir.

#### **Orientations :**

- Protection des terres et ressources agricoles. Il s'agit de classer en zone A, les terres de culture à proximité des exploitations agricoles afin de permettre le maintien de l'exploitation, mais aussi son éventuelle extension, seulement possible en A.
- Maintien des exploitations existantes dans les villages et hameaux. Des zones mixtes Ua permettent de combiner habitat et activité agricole. Elles permettent, en outre, le changement voire la cessation d'une activité agricole sans modifier le PLU.
- Prise en compte de l'éventuelle diversification des activités existantes vers des activités parallèles du type agro-tourisme (gîte, camping à la ferme...) permettant la pérennisation de ces activités.
- Prise en compte du possible changement d'affectation des fermes agricoles dont l'activité ne serait pas maintenue ce qui passe par l'identification de secteurs mixtes permettant les constructions agricoles et non agricoles.
- Interdire le changement d'affectation du bâti industriel agricole (=hangars) qui ne pourra devenir à usage d'habitation ce qui vise à contenir l'habitat dans les zones U et AU réservées à cet effet.

### **1.2.2. Permettre le maintien et l'accueil d'activités diverses dans la commune**

#### **Orientations :**

- Autoriser l'installation d'artisans, de commerçants... au sein du village dès lors que l'activité ne crée pas de nuisances et ne remet pas en cause la qualité de vie des habitants. Cela permettrait de revitaliser le village.
- Autoriser les structures d'accueil et d'hébergement (gîtes, tables d'hôtes...) pour satisfaire le potentiel touristique local.  
Le territoire communal manque de structures d'accueil touristiques. Il s'agit pour la commune de s'inscrire dans un marché porteur ; ce qui sera facilité par le règlement du PLU qui autorise l'installation des activités hôtelières ou de restauration dans la plupart des zones ainsi que la diversification du secteur agricole vers l'agro-tourisme.
- Autoriser les aérogénérateurs dans les zones A et N qui, même s'ils ne sont pas d'actualité sur la commune, sont devenus une réalité économique.

- Prise en compte du devenir de la coopérative agricole (extension des bâtiments / révision du périmètre de protection). Un projet d'extension vers le Nord est en cours, c'est pourquoi les terrains situés sur les arrières du silo sont classés en zone A.
- Prise en compte des concessions pétrolières qui possèdent un zonage particulier Npp et une réglementation souple mais adaptée.

### **1.3. Voiries et réseaux divers**

#### **Objectifs :**

La commune ne souhaite pas étendre le village au-delà des réseaux existants, en particulier ceux d'eau potable. Néanmoins, des aménagements ou de courtes extensions pourraient être réalisés avec le soutien des riverains.

#### **Orientations :**

- Sécuriser les voiries existantes et aménager leur emprise. Il s'agit par exemple remplacer les bordures hautes par des caniveaux plats ce qui permet de gagner en largeur ce qui évite la mise en place d'emplacements réservés synonyme d'un résultat souvent long et coûteux.
- Mise en place de la Participation pour Voirie et Réseaux destinée à faire participer les riverains et alléger le coût des travaux pour la commune ou la communauté de commune.

### **1.4. L'environnement et le paysage**

#### **Objectifs :**

D'une part, la commune souhaite prendre en compte la richesse et la qualité des ressources naturelles présentes sur son territoire.

D'autre part, le territoire de la commune est concerné par plusieurs zones inondables et humides (Petit Morin, Ru de Bourgogne...) dont il faut tenir compte.

#### **1.4.1. La prise en compte des risques naturels**

##### **Orientations :**

- Gérer, à travers le zonage, les risques naturels connus liés à la zone inondable et humide du Petit Morin et de ses affluents par la mise en place d'une zone N qui revient à maintenir non constructibles les zones de rétention naturelle en amont et aval des zones bâties.
- Pas de création de nouvelles unités d'habitations dans les zones situées à 20 mètres de part et d'autre du Petit Morin et à 15 mètres de part et d'autre des autres cours d'eau afin de se prémunir contre les inondations.  
Cependant, l'extension limitée des habitations qui s'y trouvent sera autorisée pour ne pas pénaliser les riverains.

#### **1.4.2. La protection des paysages et des milieux naturels**

##### **Orientations :**

- Protection des massifs forestiers par leur classement en zone naturelle N voire Espaces Boisés Classés pour les plus vulnérables ou les plus intéressants (bords de rivière, coteaux de la vallée du petit Morin ...).
- Mise en valeur de certains cônes de vue en direction du village et qui pourraient être classés en zone N pour qu'aucune construction ne viennent perturber les paysages.
- Prise en compte des richesses naturelles identifiées (dont la ZNIEF) qui pourront être classées en zone naturelle N.

- Protection du site du captage d'eau potable. L'eau potable est une ressource déterminante pour les communes. Ainsi le P.L.U en limitant l'utilisation du sol dans la zone de captage, en classant ce secteur en zone Nx, tend à préserver la qualité des eaux souterraines.

## 2. Présentation des zones et modifications des limites apportées par le PLU.

---

Outre les modifications de zones qu'induit la révision d'un PLU, les appellations des zones ont été revues et simplifiées de la manière suivante :

- le centre ancien UC (22 hectares) devient U (41,2 hectares dont 3,6 pour Ub et 16,3 pour Ua).
- les zones NA (4 hectares) deviennent AU (1,6 hectares).
- les zones NC (825 hectares) deviennent A (703,9 hectares)
- les zones ND (638 hectares) passent en N (741 hectares dont 2 pour Ni, 0,45 pour Nx, 1,8 pour Npp).

### 2.1. Les zones urbaines

#### Modifications apportées au zonage

##### **Analyse par rapport à l'ancien document du POS**

La zone UC correspondait à une zone d'habitat mixte qui comprenait l'ensemble des zones bâties dont le village ancien, les constructions neuves et les différents hameaux et écarts.

Le périmètre de la zone collait au plus près des habitations.

##### **Analyse par rapport au nouveau document du PLU.**

La zone UC devient U.

*Définition (article R. 123-5) :*

*Les zones urbaines sont dites U. Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

**Zone U :** elle englobe tous les terrains équipés, mais pas forcément bâti du village et de ses hameaux

Il existe un **secteur Ua** qui correspond à une zone urbanisable mixte où habitat et activité agricole sont autorisées conjointement (pas en U stricte).

Il existe un **secteur Ub** qui correspond au noyau le plus ancien où il n'y a pas d'emprise au sol de fixée compte tenu de la typologie particulière de la zone.

De manière générale, les limites de la zone U du POS n'ont pas été réduites dans le PLU, mais augmentées suite à l'extension des réseaux qui a été réalisée.

#### **Le village du Thoult**

De manière générale, les limites de la zone U ont été définies en fonction des découpages parcellaires (en particulier pour les fonds de parcelles) et de l'aboutissement des réseaux existants (en particulier pour les entrées de village).

Rue des Sources (au Nord) : ont été classées U les parcelles 771, 401, 402, 403 et 404 qui possèdent déjà des habitations. Un morceau de la parcelle 418 a été incluse en U pour faire le pendant avec la 401 et dégager 1 terrain qui reste à bonne distance de la coopérative.

Sont exclues, les parcelles 399, 405 et au-delà qui ne possèdent pas de réseaux (+ problèmes de pression) et le reste de la 418 concernée par le périmètre d'isolement du silo agricole.

La coopérative agricole, les silos ainsi que les terrains destinés leur probable extension sont classés en zone agricole A réservée à l'activité agricole et agro-industrielle...

Rue de Vauchamps (en direction du centre du village). Les terrains situés de part et d'autre de la route sont classés U sauf la parcelle 418 trop proche de la coopérative et les terrains en bordure du Ru de Bourgogne (482-483...) qui correspondent à des zones humides et inondables. Classement en zone naturelle N, non constructible.

L'ancienne zone NA inscrite au POS sur les parcelles 113, 112, 330, 111 et 114 devient zone U car équipée et bâtie.

De même, l'habitation isolée (413) et une partie de son jardin qui sont situés le long du ru de Bourgogne passent en U car équipée.

Le secteur Ni, qui englobe plusieurs zones humides et inondables, est destiné à préserver cette zone naturelle de rétention des eaux du ru de Bourgogne.

2 emplacements réservés y sont créés pour l'aménagement et la maîtrise hydraulique du cours d'eau. Les EBC sont supprimés car ils ne représentent que des broussailles sans intérêt et gênent les futurs travaux.

Rue de la Grenouillère : tous les terrains sont classés en zone U. En particulier, l'ancienne zone NA (parcelles 461 et 719) qui est équipée et construite en partie. Néanmoins la zone U est maintenue à une distance de 20m du ru de Bourgogne contre les risques d'inondation.

Un secteur Ua est défini autour d'une activité agricole.

Un secteur Ub correspond au tissu du centre ancien qui compte tenu de sa typologie complexe est exempté d'emprise au sol.

Lieu-dit « le Village » (rues de l'Eglise et du Presbytère) : tout le centre le plus ancien est classé Ub (limites parcellaires) compte tenu de sa typologie et de la densité du bâti.

Rue de la gare (RD43), la zone U englobe tous les terrains desservis par l'ensemble des réseaux jusqu'aux parcelles 541 et 533 (en partie).

Nouveau, les parcelles 760, 778, 526 et 525 sont incluses dans la zone. Facilement constructibles et desservies par les réseaux, elles ne sont pas dans une zone humide.

Les EBC sur la parcelle 526 sont supprimés car inexistantes.

Route de la Briquetterie (entrée Nord) : classement des terrains desservis par les réseaux en U. Sauf la parcelle 318 qui ne dispose pas de tous les réseaux en nombre suffisant et qui est classée en zone à urbaniser AU.

Un secteur Ua est défini autour d'une activité agricole.

Lieu-dit « Le Château » : les 2 châteaux étaient classés en zone ND dans le POS ; ce classement qui devient zone N n'est pas maintenu dans le PLU car trop restrictif.

Dorénavant, une bande U allant de 70m à 80m de profondeur correspondant à la profondeur de la parcelle 105 a été définie en partie extérieure des parcs des châteaux (sur parcelles 105, 322, 317, 319 et 310). Le reste des terrains couverts par les parcs constitués de jardins, boisements, prairies, pièces d'eau... sont classés en zone naturelle N (constructibilité très limitée). Afin de créer le pendant, une bande de 50 mètres de profondeur classée en U est dégagée de l'autre côté de la rue du Château. Cette profondeur évite les constructions en rideau et tient compte du départ de côte qui empêche de construire plus en profondeur.

## Les hameaux et les écarts

### **Belin**

Au Nord de la rue du Château et jusqu'au Chemin Noir (150/272), les limites de la zone U ont été définies dans la continuité des 50m de profondeur vus précédemment et selon les limites parcellaires. L'exploitation agricole de Belin est inscrite en zone Ua et, sur ses arrières, une zone A a été créée car il existe des hangars agricoles dans ce secteur.

Le reste des terrains du hameau sont classés en U dès lors qu'ils sont équipés.

Au Sud, comme les réseaux existent, la parcelle 262 et une partie de la parcelle 266 située de part et d'autre du chemin des Pisserottes à Belin intègrent la zone U afin de combler la « dent creuse » existante.

Enfin, la zone U est étendue aux zones de jardins qui se trouvent derrière les habitations afin de permettre aux propriétaires d'éventuelles constructions ce que ne permettait pas le POS avec un classement en zone ND.

Rue de la Pierre plate, les limites de la zone U sur les arrières des jardins tient compte des limites parcellaires et de certaines zones humides.

Au Sud du hameau, la zone U est étendue en direction du ru du Renard. Elle concerne des zones de jardins qui se trouvent derrière les habitations et doit permettre aux propriétaires d'éventuelles constructions ce que n'autorisait pas le POS avec un classement en zone ND.

Sont concernées les parcelles 256, 343 et 324. Une extension est également réalisée jusqu'au fond des parcelles 252, 253, et 390.

### La Grange aux Prêtres (activité agricole)

Une variante de la zone U est mise en place pour permettre le maintien des activités agricoles, mais aussi leur changement éventuel d'activité (diversification, cessation...) et de régime. Il s'agit de la Ua, correspond à une zone urbanisable mixte où l'habitat et l'activité agricole sont autorisées.

### La Mortière (activité agricole dominante)

Etant donné la mixité qui existe dans ce hameau qui se partage entre l'activité agricole et le résidentiel, la zone UC devient Ua. Les limites de la zone Ua évoluent peu par rapport au POS. Cette dernière est étendue au Sud jusqu'aux limites de réseaux c'est à dire jusqu'aux parcelles 229 dans sa totalité et 228 en partie (même profondeur et largeur que la zone établie dans l'ancien POS). Pour maintenir une cohérence avec le bâti existant, la limite Ouest de la zone U est décalée afin que la profondeur de la zone à partir de la voie publique soit de 50 mètres. Sont concernées les parcelles 228, 239, 253, 701 et 1.

Au Nord-Est, le long du chemin de la Mortière la largeur de la zone U est également définie à 50 mètres de part et d'autre de l'axe de circulation. Ainsi, la zone U qui s'arrête à la parcelle 13, englobe désormais une partie des parcelles 8, 10, 12, 24 et 45.

### **Trosnay (habitat dominant)**

Route de Trosnay au Thoult, la partie Nord de la zone U a été reculée jusqu'à une profondeur de 50 mètres

Au Sud du hameau, une partie de la parcelle 4A est intégrée à la zone U pour former un ensemble cohérent avec les parcelles 49 et 60. La pointe de la parcelle 58 est intégrée à la zone U.

De même, la zone U couvrant les arrières des parcelles 60, 69 et 57 a été élargie de 10 mètres.

Au Nord-Ouest, les réseaux étant présents jusqu'à l'intersection des chemins de Montmirail à Trosnay et de Boisy-le-Repos à Trosnay sont classées en zone U la parcelle 166 et la parcelle 30 sur 50 mètres de profondeur et ce jusqu'à l'intersection.

Au Sud-Ouest la zone U est prolongée jusqu'au chemin de Boisy-le-Repos à Trosnay. Elle touche maintenant la parcelle 145 et une partie de la parcelle 144.

De par sa proximité avec une exploitation agricole, le reste de la parcelle 144 est classée en zone A.

#### **Les Petites Censes (activité agricole dominante)**

La zone UC devient Ua sans modification des limites de zone présentes dans le POS.

Le reste du territoire avoisinant est classé en zone agricole A.

#### **Les Pisserottes (activité agricole dominante)**

Pour les mêmes raisons que la Grange aux Prêtres, ce hameau est classé en Ua. La zone comprend les parcelles 190 à 193, 199 à 203 et une partie de la parcelle 189.

Les terres agricoles avoisinantes sont classées en zone agricole A et les forêts en zone naturelle N.

#### **La Briquetterie (activité agricole dominante)**

Pour les mêmes raisons que la Grange aux Prêtres, cette « ferme » isolée est classée en Ua. La zone comprend les parcelles 136, 138 et 139 constituant les abords directs de la Briquetterie

## **2.2. Les zones à urbaniser**

### **Modifications apportées au zonage**

#### **Analyse par rapport à l'ancien document du POS**

Les zones NA correspondaient aux zones non équipées ou insuffisamment équipées urbanisables à court et moyen terme. Elles étaient destinées principalement au développement de l'habitat dans et en limite de village.

#### **Analyse par rapport au nouveau document du PLU.**

##### **Définition (article R. 123-6) :**

*Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.*

Les zones NA sont reclassées en AU (sauf celles qui ont été urbanisées qui passent en U),

Rue de Vauchamps (RD 343 entrée Ouest), classement en AU du terrain communal (355) et de son pendant (311) où il manque actuellement les réseaux électriques.

Rue de la Grenouillère : l'ancienne zone NA disparaît (parcelles 461 et 719) car elle est équipée et construite en partie.

Route de la Briquetterie (entrée Nord): classement en zone AU de la parcelle 318 qui ne dispose pas de tous les réseaux en nombre suffisant.

## **2.3. Les zones agricoles**

### **Modifications apportées au zonage**

#### **Analyse par rapport à l'ancien document du POS**

La zone NC correspondait aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### **Analyse par rapport au nouveau document du PLU.**

##### **Définition (article R. 123-7)**

*Les zones agricoles sont dites "zones A".*

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. « Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».*

Les zones NC deviennent des zones A.

Les limites de la zone agricole ont peu évolué entre le POS et le PLU.

Le plateau agricole au Nord du territoire reste en zone agricole A pour le maintien de l'activité très présente sur le village. Les forêts présentes dans cette partie du territoire sont déclassées de la zone A pour la zone N qui est plus appropriée.

Nouveau, une pointe en A (« au-dessus du Tilleul ») rejoint Belin par le nord.

Les parcelles où sont installées les exploitations pétrolières sont déclassées de la zone A au profit d'un secteur Npp plus approprié.

Une zone agricole A est créée autour des Pisserottes (Sud-Est) jusque Belin.

## **2.4. Les zones naturelles**

### **Modifications apportées au zonage**

#### **Analyse par rapport à l'ancien document du POS**

Dans l'ancien POS, la zone naturelle ND occupait les contreforts du plateau agricole et toute la partie Sud communale. Il s'agissait d'une zone de protection des milieux naturels et des terres inondables.

#### **Analyse par rapport au nouveau document du PLU.**

##### **Définition (article R. 123-8) :**

*Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».*

*Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

Les zones ND deviennent des zones N.

En outre, il existe 3 secteurs :

**Ni** : secteur fortement humide et inondable inconstructible.

**Npp** : secteur réservé à l'activité des puits de pétroles

**Nx** : secteur destiné à assurer la protection du captage en eau potable,

La zone naturelle au Sud du canal est maintenue identiquement à celle du POS. Certaines zones qui méritent d'être protégées fortement (paysage ou risques naturels) sont classées en N.

Les forêts présentes dans cette partie du territoire sont déclassées de la zone A pour la zone N qui est plus appropriée.

Les parcelles où sont installées les exploitations pétrolifères sont déclassées de la zone A au profit d'un secteur Npp plus approprié.

Le captage est inscrit en zone naturelle Nx où la constructibilité est limitée à l'installation du captage. Les parcelles où sont implantées les constructions ne sont plus classées EBC afin de permettre d'éventuels travaux de réfection ou d'extension de l'existant.

La zone N (anciennement ND) autour des Pisserottes (Sud-Est) et jusque Belin est déclassée au profit de la zone agricole A.

## **3. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement**

---

### **3.1. Les zones urbaines**

#### 3.1.1. ZONE U (anciennement UC)

### **Analyse par rapport à l'ancien document**

#### **Occupation des sols (articles 1 et 2):**

Sont toujours autorisées les constructions qui ne créent ou n'aggravent pas les nuisances incompatibles avec la zone d'habitat.

Tous les types d'ICPE étaient autorisés. Ce n'est plus le cas, les ICPE soumises à autorisation ne sont plus autorisées sauf en Ua (habitat + agriculture) qui ne tolère que celles à vocation agricole.

Les ICPE soumises à déclaration quelle que soit l'activité restent autorisées.

La liste des interdictions est maintenue sauf concernant les silos agricoles. En U, toute activité agricole est dorénavant interdite pour des raisons d'activités nuisantes, de risques et de place. En Ua, toutes les constructions et installations agricoles sont autorisées (dont les silos) car le secteur referme des exploitations en pleine activité.

#### **Article 3 : accès et voirie**

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 3 sont maintenus.

#### **Article 4 : desserte par les réseaux**

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 pour l'alimentation en eau sont maintenus. Ils sont toutefois complétés afin de correspondre aux normes actuelles en ce qui concerne les branchements à la charge du pétitionnaire. Par ailleurs, il est de plus précisé l'implantation du compteur d'eau.

Le chapitre assainissement est repris mais complété afin de permettre l'installation de dispositifs d'assainissement individuel lorsque les réseaux n'existent pas, il est par ailleurs précisé les règles à appliquer pour l'évacuation des eaux des bâtiments d'activité et des établissements de restauration dans le réseau public, enfin les prescriptions en ce qui concerne le traitement des eaux pluviales sont détaillées.

Les prescriptions sur les réseaux ne sont pas reprises étant donné que l'ensemble des réseaux est enterré.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone U du PLU* » du présent rapport.

#### **Article 5 : caractéristiques des terrains**

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est reprise.

Les dispositions relatives au redécoupage de terrains est interdite dans un souci d'équité.

#### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les conditions d'implantations sont maintenues, mais une distance minimale de recul est fixée.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone U du PLU* » du présent rapport.

**Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les conditions d'implantations sont maintenues. Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone U du PLU* » du présent rapport.

**Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article imposait une distance de 6m entre les habitations. Trop contraignant, il n'est plus réglementé.

**Article 9 : emprise au sol**

En zone UC, l'article n'était pas réglementé, le PLU reprend cette disposition pour les secteurs Ua et Ub, mais pas dans le reste de la zone U où le principe d'un bâti peu dense doit être maintenu nécessitant de réglementer cet article.

**Article 10 : hauteur maximale des constructions**

Les dispositions concernant la hauteur des habitations sont conservées, mais complétées dans le cas de constructions mitoyennes L'égout de toiture sert uniquement de référence dans le cas de constructions adjacentes pour une meilleure harmonisation des hauteurs de façades. Pour le reste, la hauteur est mesurée au faîtage.

Pour les autres constructions, les 15m sont maintenus sauf en U et Ub où la hauteur est limitée à 12m pour éviter des hauteurs trop importantes par rapport au bâti.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone U du PLU* » du présent rapport.

**Article 11 : aspect extérieur**

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone U du PLU* » du présent rapport.

**Article 12 : stationnement**

Le règlement du POS n'imposait de prescriptions particulières, hormis le fait que le stationnement devait être assuré en dehors de voies et correspondre aux besoins des constructions.

Le PLU reprend ce principe et impose désormais qu'une place de stationnement soit établie au minimum sur chaque parcelle où un logement est construit. Toutefois, il est rappelé les prescriptions spécifiques liées à la construction de logements sociaux.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone U du PLU* » du présent rapport.

**Article 13 : espaces libres et plantations**

L'article 13 du POS n'était pas réglementé. Le PLU apporte quelques éléments permettant une bonne intégration des futurs espaces verts dans le village. La hauteur des arbres est limitée à 4m pour limiter le danger en cas de chute d'arbres, et l'utilisation d'essences locales est recommandée.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone U du PLU* » du présent rapport.

**Article 14 : COS**

Pas de changement.

### **Article 15 : dépassement du COS**

Article supprimé suite à la loi SRU.

## **Analyse par rapport au nouveau document**

L'ancienne zone UC du POS correspondait au centre ancien du village. Elle associait habitat, commerces, services, équipements et activités artisanales/industrielles compatibles. Ces dispositions sont en partie retenues par le nouveau règlement Ua.

### **ZONE U DU PLU**

*Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites U. Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

#### Caractère de la zone :

C'est le noyau historique de Le Thoult-Trosnay qui offre une morphologie et une architecture caractéristiques (tissu dense / habitations mitoyennes / implantation à l'alignement).

La zone, à vocation résidentielle, peut accueillir des services, des activités commerciales voire agricoles dans le secteur Ua... compatibles avec son caractère résidentiel.

#### Occupation des sols (articles 1 et 2):

**La zone U et ses secteurs** autorisent les commerces, les services, les bureaux, l'hôtellerie et la restauration, les artisans et les ICPE soumises à déclaration puisqu'il en existe déjà. Cette mixité est maintenue à condition qu'elles restent compatibles avec le caractère de la zone et ne provoquent pas de nuisances telles que trépidations, odeurs, bruits... et que l'activité soit compatible avec le caractère premier de la zone : l'habitat.

Par contre les constructions et installations agricoles sont interdites en U et Ub car incompatibles avec cette zone. Elles restent autorisées en secteur Ua qui combine activité agricole et habitat ; il est spécialement créé à cet effet.

De même, les ICPE soumises à autorisation sont interdites en U et Ub car incompatibles avec ces zones à dominante d'habitat. Elles sont autorisées en secteur Ua à condition qu'elles restent compatibles avec le caractère de la zone et ne provoquent pas de nuisances telles que trépidations, odeurs, bruits...

En U, Ub et Ua, les dépôts d'hydrocarbures sont autorisés pour satisfaire l'alimentation domestique (chauffage) et le stockage du carburant des agriculteurs. L'objectif est de conforter la vocation du village : l'habitat, sans trop pénaliser les exploitations agricoles existantes.

Sont interdits car non compatibles avec la zone d'habitat, les industries (à cause des nuisances et risques), les dancings et discothèques (à cause du bruit), les dépôts d'hydrocarbures (sauf consommation domestique et agricole) le stationnement de caravanes, le dépôt en tous genres, les affouillements et exhaussements de sol (inesthétiques), les carrières et tout ce qui est lié au camping et caravanage qui n'ont pas de place en zone U.

Dans le secteur Ua, sont autorisées les constructions, la transformation de constructions existantes, les installations, équipements et occupations du sol destinés à des activités annexes notamment l'agro-tourisme (gîte rural, ferme auberge, camping à la ferme, local de vente de produits à la ferme, les habitations légères de loisirs ...) à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole. Le but est de permettre aux exploitants agricoles de pouvoir diversifier leur activité.

### **Article 3 : accès et voirie**

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès doivent être carrossable et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours (norme validée par les services de secours).

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent être limité pour des raisons de sécurité (routière). Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

De même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours. De plus, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s).

### **Article 4 : desserte par les réseaux**

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Afin de faciliter l'accès au compteur d'eau par les services compétents en matière d'eau potable, le compteur de toutes les constructions nouvelles doivent être implantés en limite de la voirie.

Par respect des normes actuelles, les prises d'eau à usage non domestique sont soumises à autorisation des autorités compétentes. Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau (blanchisserie par exemple), ces dernières devront, pour être admises, prévoir un dispositif technique d'alimentation afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions qui le souhaitent doivent être raccordées au réseau quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

Les eaux de restauration ou des bâtiments d'activité ne peuvent être rejetées telles qu'elles et doivent subir un pré-traitement conformément aux normes en vigueur pour éviter tout risques de pollution.

D'autre part, les constructions nouvelles, pour ne pas surcharger les réseaux ou inonder la rue, devront traiter les eaux de pluie sur la parcelle ou a défaut les renvoyer dans le réseau d'eau pluviales. Les rejets dans le réseau d'assainissement sont strictement interdits car le traitement des eaux usées n'est pas adapté aux eaux pluviales.

### **Article 5 : caractéristiques des terrains**

Cet article n'est pas réglementé car le centre ancien présente un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui concourent à son identité et qui doivent être préservés en tant que tels.

### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions doit se faire soit à l'alignement, en tout ou partie, des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Le but étant de respecter la typologie du village ancien aux reculs variables. Un recul de 5 mètres permettra l'implantation du stationnement dans l'emprise privée.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de

programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

#### **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation en limites séparatives permet tous les cas de figures : sur une ou plusieurs limites ou avec en recul par rapport à une ou plusieurs limites. Dans ce cas, le recul doit être au minimum de 3 mètres pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) à la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

#### **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée car les villages présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui présentent tous les types d'occupation des parcelles ce qui concourt à leur identité et doit être préservé. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

#### **Article 9 : emprise au sol**

Dans le secteur Ub qui représente le noyau le plus ancien et le plus dense du village, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Cette partie du village présente un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui présentent tous les types d'occupation des parcelles ce qui concourt à leur identité et doit être préservé. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas. Il en est de même pour le secteur Ua qui doit permettre la libre installation des constructions agricoles donc l'emprise n'est pas réglementée.

Par contre, dans la zone U, une emprise au sol au de 15% a été fixée, d'une part pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel et d'autre part pour respecter la typologie très lâche qui s'oppose à celle du noyau Ub.

#### **Article 10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel qui est la norme de référence usuelle.

De manière générale et par référence aux gabarits existants, la hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 9m au faîtage de la toiture.

Dans le cas particulier d'une construction qui prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (mitoyenneté) sa hauteur (mesurée à l'égout) doit être comprise entre celles des bâtiments voisins ; toujours dans le but d'intégrer au mieux la nouvelle construction en respectant l'existant.

Pour des raisons techniques de fonctionnement, les autres constructions verront la hauteur limitée à 12m au faîtage du toit sauf en Ua. Dans ce secteur qui concentre les exploitations agricoles, la hauteur est fixée à 15m pour donner plus d'espace (de stockage notamment).

L'extension ou la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions qui échappent à ces règles est autorisée pour ne pas bloquer leurs propriétaires. Il en est de même pour les édifices revêtant un caractère monumental (église et châteaux).

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

### **Article 11 : aspect extérieur**

L'article U 11 garantit la bonne insertion architecturale des futures constructions. Il contient des spécifications génériques réglementant l'aspect des façades et favorisant l'insertion des constructions dans le paysage urbain existant (et la production d'une architecture simple s'appuyant sur les grandes caractéristiques du patrimoine bâti champenois.

Le permis peut être refusé si les constructions ne s'intègrent pas dans le cadre ambiant. Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser en volumes et matériaux avec les constructions déjà présentes.

L'interdiction de toute architecture étrangère doit permettre une meilleure intégration du bâti dans le paysage existant.

### **① constructions existantes**

Les modifications des volumes sont acceptées mais doivent préserver la composition existante (alignement, proportions des ouvertures...) pour ne pas défigurer la construction.

#### Maçonnerie

Afin de préserver l'architecture traditionnelle, plusieurs prescriptions concernent l'entretien des matériaux de construction. Ainsi, seuls les matériaux de maçonnerie destinés à être recouverts devront être crépis ou enduits car, pour des raisons esthétiques, ils ne pourront rester bruts.

Les éléments de structure (balcons, appui de bois...), les accessoires (potence, enseigne, antenne parabolique...) faisant saillie sur les façades donnant sur la rue sont interdits afin de respecter les perspectives et les alignements de façades existants.

La brique destinée à rester apparente (construction ou décor) ne sera pas peinte pour des raisons esthétiques et technique (matériau qui doit respirer). Il en est de même pour les pierres meulières et les pierres de tailles. Destinées à rester apparentes, elles ne pourront être enduites ; en particulier pour un souci de conservation du matériau.

Par opposition, les moellons c'est-à-dire pierres brutes de construction pourront être enduites ou non selon leur état (aspect esthétique et caractère gélique).

Plusieurs préconisations sont données quant au type d'enduit et type de joints à réaliser afin qu'ils respectent ce qui se (s'est) fait traditionnellement dans le centre ancien. Il en est de même pour les couleurs des enduits qui devront rester dans des teintes « naturelles » respectueuses des tons et couleurs offertes par le bâti ancien.

Enfin les éléments de décoration doivent être laissés apparents.

#### Couverture

Afin de respecter l'architecture locale, les matériaux de couverture reprennent les matériaux existants dans la zone à savoir la tuile de terre cuite sous différentes formes ou l'ardoise. Sont

également tolérés, les éléments métalliques en tant qu'accessoire de toiture. Les tuiles seront de couleur rouge à brun, les autres couleurs et matières sont interdites car non locales.

Seules les vérandas et les annexes de moins de 20m carrés pourront être couvertes avec d'autres matériaux, polycarbonate par exemple pour les premières ce qui se fait le plus souvent.

Pour des raisons esthétiques et de mauvaise intégration dans l'environnement immédiat, l'utilisation de bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, shingles, tôles ondulées de métal galvanisé ou peint est interdite.

Les pentes de toits seront calquées sur l'existant et donc comprises entre 35° et 50° ; en effet, l'ensemble du bâti ancien présente des pentes fortes. Les vérandas et les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> peuvent déroger, néanmoins les toits-terrasses sont interdits. Les toitures en ardoise peuvent avoir des pentes plus forte pour des raisons de mise en œuvre du matériau.

#### Baies, lucarnes, panneaux solaires...

En matière de percements (baies, lucarnes, châssis de toit...) et dans le cas d'intervention(s) sur du bâti ancien existant, il s'agit de préserver le plus possible l'architecture traditionnelle. Pour se faire, les percements doivent respecter l'esprit de la composition de la façade et les proportions existantes. Les volumes des portes de grange devra être conservé car c'est un élément qui participe à l'identité du centre ancien.

Pour les mêmes raisons, les lucarnes existantes seront maintenues et les créations devront s'inspirer de l'existant donné en exemple.

Les panneaux solaires (si placés sur le toit à défaut du jardin) devront être implantés sur des toitures non visibles depuis l'espace public pour des raisons esthétiques et d'intégration visuelle.

De même, les antennes paraboliques sont interdites visibles de l'espace public dont le but est d'éviter leur prolifération qui risquerait de nuire à l'esthétique des rues.

#### Menuiseries

Les briques de verre (côté rue) et l'aluminium teinte naturelle (=argent) sont interdits car inesthétiques.

L'usage du PVC pour les éléments pleins du type portes (entrée, garage, grange...) est strictement interdit afin de préserver la qualité architecturale du bâti.

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent (question esthétique).

Afin de préserver le bâti ancien et parfaire leur dissimulation, les volets roulants pourront être autorisés si des volets traditionnels en bois leur sont associés pour habiller la fenêtre.

Les couleurs vives et le blanc pur sont fortement déconseillées car elles tendent à nuire à l'intégration des constructions et ne sont pas traditionnelles en Brie Champenoise.

Enfin et toujours par référence à l'existant du centre ancien, les baies et percements seront accompagnés d'encadrements qui seront réalisés soit en pierre, en brique voire en enduit pour en limiter le coût.

#### Clôtures

Par référence à l'existant, la clôture quelle qu'elle soit ne dépassera pas 2 mètres.

Les couleurs seront plutôt foncées pour une meilleure intégration.

Pour des raisons esthétiques, l'emploi des plaques et poteaux de béton brut (du type SNCF) sont interdites sur rue.

Les éléments de fermeture en PVC et en béton sont interdits car inesthétiques dans les secteurs protégés où l'on trouve du bois et du métal.

## ② constructions neuves

### Maçonnerie

Pour être en harmonie avec l'architecture traditionnelle, plusieurs prescriptions concernent les matériaux de construction. Ainsi, seuls les matériaux de maçonnerie destinés à être recouverts devront être crépis ou enduits car, pour des raisons esthétiques, ils ne pourront rester bruts.

Plusieurs préconisations sont données quant au type d'enduit à réaliser afin qu'ils respectent ce qui se (s'est) fait traditionnellement dans le centre ancien. Il en est de même pour les couleurs des enduits qui devront rester dans des teintes « naturelles » respectueuses des tons et couleurs offertes par le bâti ancien.

### Couverture

Afin de respecter l'architecture locale, les matériaux de couverture reprennent les matériaux existants dans la zone à savoir la tuile de terre cuite sous différentes formes sauf l'ardoise qui est réservée aux constructions anciennes. Sont également tolérés, les éléments métalliques en tant qu'accessoire de toiture. Les tuiles seront de couleur rouge à brun, les autres couleurs et matières sont interdites car non locales.

Seules les vérandas et les annexes de moins de 20m carrés pourront être couvertes avec d'autres matériaux, polycarbonate par exemple pour les premières ce qui se fait le plus souvent.

Pour des raisons esthétiques et de mauvaise intégration dans l'environnement immédiat, l'utilisation de bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, shingles, tôles ondulées de métal galvanisé ou peint est interdite.

Les pentes de toits seront calquées sur l'existant et donc comprises entre 35° et 50° donc les toits-terrasses sont interdits ; en effet, l'ensemble du bâti ancien des alentours présente des pentes fortes. Les vérandas et les annexes peuvent déroger. Les toitures en ardoise peuvent avoir des pentes plus forte pour des raisons de mise en œuvre du matériau.

### Baies, lucarnes, panneaux solaires...

En matière de percements (baies, lucarnes, châssis de toit...) ces derniers doivent respecter l'esprit de la composition de la façade et les proportions existantes.

Pour les mêmes raisons, les lucarnes devront être créées selon celles qui sont existantes dans la zone.

Les panneaux solaires (si placés sur le toit à défaut du jardin) devront être implantés sur des toitures non visibles depuis l'espace public pour des raisons esthétiques et d'intégration visuelle.

De même, les antennes paraboliques sont interdites visibles de l'espace public dont le but est d'éviter leur prolifération qui risquerait de nuire à l'esthétique des rues.

### Menuiseries

L'usage du PVC pour les éléments pleins du type portes (entrée, garage...) est strictement interdit afin de préserver la qualité architecturale du bâti.

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent (question esthétique).

Sur le modèle du bâti ancien et pour parfaire leur dissimulation, les volets roulants pourront être autorisés si des volets traditionnels en bois leur sont associés pour habiller la fenêtre.

Enfin et toujours par référence à l'existant du centre ancien, les baies et percements seront accompagnés d'encadrements qui seront réalisés soit en pierre, en brique voire en enduit pour en limiter le coût.

Les briques de verre (côté rue) sont interdits car inesthétiques.

### Clôtures

Par référence à l'existant, la clôture quelle qu'elle soit ne dépassera pas 2 mètres.

Les couleurs seront plutôt foncées pour une meilleure intégration.

Pour des raisons esthétiques, l'emploi des plaques et poteaux de béton brut (du type SNCF) sont interdites sur rue.

Les éléments de fermeture en PVC et en béton sont interdits car inesthétiques dans les secteurs protégés où l'on trouve du bois et du métal.

### Article 12 : stationnement

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner les autres usagers sauf aménagements prévus à cet effet.

Au minimum, une place de stationnement est exigée pour tenir compte des usages actuels.

Seuls les logements locatifs financés par l'Etat peuvent déroger à cette règle, au regard l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

### Article 13 : espaces libres et plantations

Il n'a pas été défini de réglementation en ce qui concerne les espaces libres dans la mesure où le centre ancien très minéral doit conserver cette particularité et qu'il n'y a guère de place pour d'éventuels espaces « publics ». Toutefois en ce qui concerne les futures plantations, il est simplement conseillé d'utiliser des essences locales mieux adaptées aux lieux et qui s'intégreront mieux dans l'environnement, et les arbres dépassant 4m de haut sont interdits pour éviter des dégâts importants en cas de tempête.

### Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé car les villages présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui présentent tous les types d'occupation des parcelles ce qui concourt à leur identité et doit être préservé. Donc il est n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

## **3.2. Les zones A Urbaniser (anciennement NA)**

La zone NA représentait une zone non équipée ou insuffisamment équipée urbanisable à court terme destiné principalement à de l'habitat. La zone devra faire l'objet d'une urbanisation organisée et d'une conception d'aménagement d'ensemble.

## **Analyse par rapport à l'ancien document**

### Occupation des sols (articles 1 et 2):

Sont toujours autorisées les constructions qui ne créent ou n'aggravent pas les nuisances incompatibles avec la zone d'habitat. Les artisans ne sont plus autorisés, ni les bureaux sauf activités libérales.

Tous les types d'ICPE étaient autorisés. Ce n'est plus le cas, toutes les ICPE sont interdites.

La liste des interdictions est maintenue sauf concernant les silos agricoles. En AU, toute activité agricole est dorénavant interdite pour des raisons d'activités nuisantes, de risques et de place.

### Article 3 : accès et voirie

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 3 sont maintenus sauf pour les impasses qui ne sont plus réglementées et les largeurs de voirie qui deviennent imposées.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone AU du PLU* » du présent rapport.

#### **Article 4 : desserte par les réseaux**

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 pour l'alimentation en eau sont maintenus. Ils sont toutefois complétés afin de correspondre aux normes actuelles en ce qui concerne les branchements à la charge du pétitionnaire. Par ailleurs, il est de plus précisé l'implantation du compteur d'eau.

Le chapitre assainissement est repris mais complété afin de permettre l'installation de dispositifs d'assainissement individuel lorsque les réseaux n'existent pas, il est par ailleurs précisé les règles à appliquer pour l'évacuation des eaux des bâtiments d'activité et des établissements de restauration dans le réseau public, enfin les prescriptions en ce qui concerne le traitement des eaux pluviales sont détaillées.

Les prescriptions sur les réseaux ne sont pas reprises étant donné que l'ensemble des réseaux est enterré.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone AU du PLU* » du présent rapport.

#### **Article 5 : caractéristiques des terrains**

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est reprise. Les dispositions relatives au redécoupage de terrains est interdite dans un souci d'équité.

#### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les conditions d'implantations sont maintenues, mais une distance minimale de recul et des principes d'orientation du faitage principal sont fixés.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone AU du PLU* » du présent rapport.

#### **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les conditions d'implantations de l'ancien POS sont maintenues.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone AU du PLU* » du présent rapport.

#### **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article imposait une distance de 6m entre les habitations. Trop contraignant, il n'est plus réglementé.

#### **Article 9 : emprise au sol**

En zone NA, l'article qui n'était pas réglementé, le devient pour maintenir le principe d'un bâti peu dense également fixé en zone U.

#### **Article 10 : hauteur maximale des constructions**

Les dispositions concernant la hauteur des habitations sont conservées.

Pour les autres constructions, les 15m sont ramenés à 12m pour éviter des hauteurs trop importantes par rapport au bâti.

### **Article 11 : aspect extérieur**

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone AU du PLU* » du présent rapport.

### **Article 12 : stationnement**

Le règlement du POS imposait un nombre de place variables selon le type de projet voire sa surface, cette réglementation trop précise pouvait bloquer certains permis.

Le PLU simplifie les règles et impose désormais un seul même nombre de place pour tous sauf pour les logements sociaux.

### **Article 13 : espaces libres et plantations**

L'article devient plus précis en matière de création d'espaces verts.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone AU du PLU* » du présent rapport.

### **Article 14 : COS**

Pas de changement.

### **Article 15 : dépassement du COS**

Article supprimé suite à la loi SRU.

## **Analyse par rapport au nouveau document**

L'ancienne zone NA du POS disparaît au profit de la zone AU.

### **ZONE AU DU PLU**

#### **Caractère de la zone :**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement » qui complète le PADD.

#### **Occupation des sols (articles 1 et 2):**

**La zone AU** privilégie l'habitat. Les commerces, les services à condition que leur présence soit compatible avec le caractère premier de la zone : l'habitat.

Les bureaux sont interdits sauf dans le cas d'une profession libérale

Les dépôts d'hydrocarbures sont autorisés pour satisfaire l'alimentation domestique (chauffage)

Enfin pour un aménagement économe et harmonieux, les constructions doivent faire partie d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible ou être réalisée au coup par coup dès lors que le projet reste compatible avec le document « orientations d'aménagement ».

Le reste des constructions ou installations est interdit car non compatibles avec la zone d'habitat.

### **Article 3 : accès et voirie**

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès doivent être carrossable et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours (norme validée par les services de secours).

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent être limité pour des raisons de sécurité (routière). Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

De même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours ou de ramassage des ordures ménagères.

De plus, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s).

De ce fait, et en particulier pour les zones où aucune rue n'existe, les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 5m pour les voies à sens unique et de 8m pour les voies à double sens pour satisfaire le passage des véhicules et des piétons.

### **Article 4 : desserte par les réseaux**

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Afin de faciliter l'accès au compteur d'eau par les services compétents en matière d'eau potable, le compteur de toutes les constructions nouvelles doivent être implantés en limite de la voirie.

Par respect des normes actuelles, les prises d'eau à usage non domestique sont soumises à autorisation des autorités compétentes. Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau (blanchisserie par exemple), ces dernières devront, pour être admises, prévoir un dispositif technique d'alimentation afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions qui le souhaitent doivent être raccordées au réseau quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

Les eaux de restauration ou des bâtiments d'activité ne peuvent être rejetées telles qu'elles et doivent subir un pré-traitement conformément aux normes en vigueur pour éviter tout risques de pollution.

D'autre part, les constructions nouvelles, pour ne pas surcharger les réseaux ou inonder la rue, devront traiter les eaux de pluie sur la parcelle ou à défaut les renvoyer dans le réseau d'eau pluviales. Les rejets dans le réseau d'assainissement sont strictement interdits car le traitement des eaux usées n'est pas adapté aux eaux pluviales.

### **Article 5 : caractéristiques des terrains**

Cet article n'est pas réglementé pour ne pas pénaliser cette zone de faible surface qui n'autorise qu'un nombre limité de constructions régies à l'article 9.

### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions doit se faire soit à l'alignement, en tout ou partie, des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Le but étant de produire la même typologie que celle de la zone U voisine.

Le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie principale pour éviter les implantations sauvages.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

### **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation en limites séparatives permet tous les cas de figures : sur une ou plusieurs limites ou avec en recul par rapport à une ou plusieurs limites. Dans ce cas, le recul doit être au minimum de 3 mètres pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

### **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée compte tenue de la faible surface de la zone. Donc il est n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

### **Article 9 : emprise au sol**

Par référence à la zone U voisine, une emprise au de 15% a été fixée, d'une part pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel et d'autre part pour respecter la typologie très lâche qui s'oppose à celle du noyau Ub.

### **Article 10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant qui sert de référence facile d'application.

De manière générale et par référence aux gabarits existants, la hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 9m au faîtage de la toiture.

Pour des raisons techniques de fonctionnement, les autres constructions verront la hauteur limitée à 12m au faîtage du toit.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

### **Article 11 : aspect extérieur**

L'article AU 11 garantit la bonne insertion architecturale des futures constructions. Il contient des spécifications génériques réglementant l'aspect des façades et favorisant l'insertion des constructions dans le paysage urbain existant (et la production d'une architecture simple s'appuyant sur les grandes caractéristiques du patrimoine bâti champenois.

Le permis peut être refusé si les constructions ne s'intègrent pas dans le cadre ambiant. Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser en volumes et matériaux avec les constructions déjà présentes.

L'interdiction de toute architecture étrangère doit permettre une meilleure intégration du bâti dans le paysage existant.

Les talutages supérieurs à 1m sont interdits pour éviter l'effet de « motte » disgracieux et inadapté dans cette zone (faiblement) pentue.

### **Maçonnerie**

Pour être en harmonie avec l'architecture traditionnelle, plusieurs prescriptions concernent les matériaux de construction. Ainsi, seuls les matériaux de maçonnerie destinés à être recouverts devront être crépis ou enduits car, pour des raisons esthétiques, ils ne pourront rester bruts.

Plusieurs préconisations sont données quant au type d'enduit à réaliser afin qu'ils respectent ce qui se (s'est) fait traditionnellement dans le centre ancien. Il en est de même pour les couleurs des enduits qui devront rester dans des teintes « naturelles » respectueuses des tons et couleurs offertes par le bâti ancien.

### **Couverture**

Afin de respecter l'architecture locale, les matériaux de couverture reprennent les matériaux existants dans la zone à savoir la tuile de terre cuite sous différentes formes sauf l'ardoise qui est réservée aux constructions anciennes. Sont également tolérés, les éléments métalliques en tant qu'accessoire de toiture. Les tuiles seront de couleur rouge à brun, les autres couleurs et matières sont interdites car non locales.

Seules les vérandas et les annexes de moins de 20m carrés pourront être couvertes avec d'autres matériaux, polycarbonate par exemple pour les premières ce qui se fait le plus souvent.

Les pentes de toits seront calquées sur l'existant et donc comprises entre 35° et 50° donc les toits-terrasses sont interdits ; en effet, l'ensemble du bâti ancien des alentours présente des pentes fortes. Les vérandas et les annexes peuvent déroger. Les toitures en ardoise peuvent avoir des pentes plus forte pour des raisons de mise en œuvre du matériau.

### **Baies, lucarnes, panneaux solaires...**

En matière de percements (baies, lucarnes, châssis de toit...) ces derniers doivent respecter l'esprit de la composition de la façade et les proportions existantes.

Pour les mêmes raisons, les lucarnes devront être créées selon celles qui sont existantes dans la zone.

Les panneaux solaires (si placés sur le toit à défaut du jardin) devront être implantés sur des toitures non visibles depuis l'espace public pour des raisons esthétiques et d'intégration visuelle.

De même, les antennes paraboliques sont interdites visibles de l'espace public dont le but est d'éviter leur prolifération qui risquerait de nuire à l'esthétique des rues.

### **Menuiseries**

L'usage du PVC pour les éléments pleins du type portes (entrée, garage...) est strictement interdit afin de préserver la qualité architecturale du bâti.

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent (question esthétique).  
Sur le modèle du bâti ancien et pour parfaire leur dissimulation, les volets roulants pourront être autorisés si des volets traditionnels en bois leur sont associés pour habiller la fenêtre.

Enfin et toujours par référence à l'existant du centre ancien, les baies et percements seront accompagnés d'encadrements qui seront réalisés soit en pierre, en brique voire en enduit pour en limiter le coût.

Les briques de verre (côté rue) sont interdits car inesthétiques.

#### Clôtures

Par référence à l'existant, la clôture quelle qu'elle soit ne dépassera pas 2 mètres.

Les couleurs seront plutôt foncées pour une meilleure intégration.

Pour des raisons esthétiques, l'emploi des plaques et poteaux de béton brut (du type SNCF) sont interdites sur rue.

Les éléments de fermeture en PVC et en béton sont interdits car inesthétiques dans les secteurs protégés où l'on trouve du bois et du métal.

#### Article 12 : stationnement

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner les autres usagers sauf aménagements prévus à cet

Au minimum, 2 places de stationnement sont exigées pour tenir compte des usages actuels.

Seuls les logements locatifs financés par l'Etat peuvent déroger à cette règle, au regard l'article L. 123-1-3 du CU.

#### Article 13 : espaces libres et plantations

En zone AU, les groupes d'habitations et opération d'aménagement d'ensemble supérieures à 5000m<sup>2</sup> devront réserver 15% de leur superficie à des espaces verts communs pour un meilleur traitement de l'espace public et sa mise en valeur. Des espèces locales, mieux adaptées seront préférées pour ces espaces.

L'inscription des espaces plantés à créer le long de la RD3 (limiter les nuisances acoustiques / amélioration du paysage) devra être pris en compte dans le projet d'aménagement d'ensemble de la zone.

#### Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé, l'emprise au sol suffit. Donc il est n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

### **3.3. Les zones agricoles A (anciennement NC)**

#### **Analyse par rapport à l'ancien document**

L'ancienne zone NC du POS était une zone de protection des richesses naturelles : terres agricoles, élevage, espaces boisés, ressources en eau potable.

#### **Occupation des sols (articles 1 et 2):**

Les principales constructions et installations admises en zone NC du POS sont reprises par le PLU dès lors qu'elles ont un lien avec l'activité agricole ou qu'elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les commerces, bureaux, terrains de camping deviennent autorisés pour permettre l'éventuelle diversification de l'activité agricole vers l'agro-tourisme par exemple.

### **Article 3 : accès et voirie**

L'ensemble de l'article est simplifié par rapport au POS.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone A du PLU* » du présent rapport.

### **Article 4 : desserte par les réseaux**

L'ensemble de l'article est repris et mis à jour.

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 pour l'alimentation en eau sont maintenus.

Ils sont toutefois complétés afin de correspondre aux normes actuelles en ce qui concerne les branchements à la charge du pétitionnaire. Par ailleurs, il est de plus précisé l'implantation du compteur d'eau.

Le chapitre assainissement est repris mais complété afin de permettre l'installation de dispositifs d'assainissement individuel lorsque les réseaux n'existent pas, il est par ailleurs précisé les règles à appliquer pour l'évacuation des eaux des bâtiments d'activité et des établissements de restauration dans le réseau public, enfin les prescriptions en ce qui concerne le traitement des eaux pluviales sont détaillées.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone A du PLU* » du présent rapport.

### **Article 5 : caractéristiques des terrains**

L'article du POS n'était pas réglementé. Pas de changement.

### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La distance minimale de 10m est reprise mais réduite à 5m pour les voies secondaires.

### **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Contrairement au POS, l'implantation est laissée libre.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone A du PLU* » du présent rapport.

### **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'article du POS n'était pas réglementé. Pas de changement.

### **Article 9 : emprise au sol**

L'article du POS n'était pas réglementé. Pas de changement.

### **Article 10 : hauteur maximale des constructions**

L'article n'était pas réglementé, il le devient pour éviter les abus dans la construction.

La réglementation est établie d'après les hauteurs existantes dans les zones voisines, une côte est fixée pour les habitations et une pour les bâtiments agricoles.

### **Article 11 : aspect extérieur**

La réglementation du POS est en partie reprise, mais devient plus précise pour les habitations qui pour un souci d'harmonisation reprennent les mêmes préconisations que celles des zones U du PLU.

### **Article 12 : stationnement**

Même réglementation.

### **Article 13 : espaces libres et plantations**

L'article du POS est revu.

Le PLU précise que les bâtiments agricoles devront être accompagnés d'un écran végétal pour des raisons paysagères et esthétiques.

### **Article 14 : COS**

L'article du POS n'était pas réglementé. Pas de changement.

### **Article 15 : dépassement du COS**

Article supprimé suite à la loi SRU.

## **Analyse par rapport au nouveau document**

### **Définition (article R. 123-7)**

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. « Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

### **Caractère de la zone :**

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type cueillette (commerce) et du type gîte, camping à la ferme, ferme auberge...(agro-tourisme).

### **Occupation des sols (articles 1 et 2):**

La zone A interdit les constructions à usage de service, d'artisanat, d'industrie, les hangars et les ICPE non agricoles, les dépôts de véhicules, les garages collectifs non couverts de caravanes et la plupart des installations de caravaning, de tourisme et de loisirs... qui, comme le reste, n'ont pas leur place dans cette zone.

Sont autorisés les constructions à usage de commerces, bureaux à condition d'être liées à l'exploitation agricole ce qui autorise l'activité du type « cueillette » et les constructions, la transformation de constructions existantes, les installations, équipements et occupations du sol destinés à des activités annexes notamment l'agro-tourisme (gîte rural, ferme auberge, camping à la ferme, local de vente de produits à la ferme, les habitations légères de loisirs ...) à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole. Le but est de permettre aux exploitants agricoles de pouvoir diversifier leur activité.

Les dépôts d'hydrocarbures sont autorisés pour satisfaire l'alimentation domestique (chauffage) et le stockage du carburant des agriculteurs, disposition indispensable à l'activité.

Enfin, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques sont autorisées puisque aujourd'hui ce secteur est en plein développement avec en particulier l'implantation d'aérogénérateurs et des carrières.

Ces dispositions visent à maintenir, sur le territoire communal, l'appareil agricole comme outil économique en permettant notamment sa diversification.

### **Article 3 : accès et voirie**

En ce qui concerne les accès et les voiries, la réglementation de la zone A est plus souple que les zones U et AU car les enjeux en terme de desserte sont moins importants au vu de la vocation de la zone où l'utilisation des dessertes n'est destinée qu'à des usages précis et ne remettent pas en cause le maillage urbain. Il est donc simplement rappelé l'article 682 du Code Civil.

En application du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir.

### **Article 4 : desserte par les réseaux**

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Afin de faciliter l'accès au compteur d'eau par les services compétents en matière d'eau potable, le compteur de toutes les constructions nouvelles doit être implanté en limite de la voirie.

Par respect des normes actuelles, les prises d'eau à usage non domestique sont soumises à autorisation des autorités compétentes. Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau, ces dernières devront, pour être admises, prévoir un dispositif technique d'alimentation afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau quand il existe afin d'être traitées aux différentes stations de lagunage prévues à cet effet. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra faire l'objet d'une demande spécifique en mairie.

Enfin, les eaux pluviales doivent être traitées à part du réseau d'assainissement comme le stipule la réglementation (sauf réseau unitaire). S'il n'existe pas de réseau, c'est au propriétaire de faire les aménagements sur son terrain (puisard par exemple) car il ne peut rejeter ses eaux sur la route au risque de noyer la voie et ses voisins.

### **Article 5 : caractéristiques des terrains**

La surface minimale des terrains n'est pas réglementée afin de permettre à chaque activité agricole de s'implanter sans contraintes là où les enjeux en matière de fonciers sont moindres.

### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un recul fixé selon l'importance de la voie : 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies communales et départementales et 5m par rapport à l'emprise des chemins ruraux ou d'exploitation.

Le but étant de dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et de laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

### **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation est libre car en fonction du type et de l'importance du projet une réglementation trop détaillée peu bloquer l'implantation de nouveaux bâtiments.

### **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation est libre car elle sera fonction du type et de l'importance du projet.

### **Article 9 : emprise au sol**

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone agricole compte de la taille très variable des terrains qui souvent l'objet de re-découpage lors d'un projet de construction. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

### **Article 10 : hauteur maximale des constructions**

Par référence à la norme fixée aux constructions à usage d'habitat dans les zones AU et U, la hauteur des habitations en zone agricole est aussi fixée à 9m au faîtage.

Par contre, la hauteur des bâtiments agricoles utiles pour stocker du matériel et du fourrage en grande quantité est fixée à 15m au faîtage (comme en secteur Ua) pour des raisons techniques et pratiques. Cette cote pourra être dépassée pour des impératifs techniques afin de ne pas pénaliser l'exploitant.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations liées à l'exploitation des ressources énergétiques (hors gabarit).

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

### **Article 11 : aspect extérieur**

Toutes les constructions et installations doivent présenter des formes et gabarits leur permettant s'intégrer le mieux possible au paysage. De ce fait, il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts et les différentes constructions ou parties de constructions (façades) doivent s'harmoniser les unes aux autres.

Les autres constructions doivent respecter certaines règles élémentaires destinées à favoriser leur insertion paysagère (interdiction des bardages brillants ou non teints, des pentes de toit trop faibles). Enfin, les constructions à usage d'habitations reprennent les règles fixées à l'article U11 pour un soucis d'harmonisation à l'échelle du territoire.

### **Article 12 : stationnement**

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner le passage des engins agricoles.

### **Article 13 : espaces libres et plantations**

Les bâtiments agricoles devront être accompagnés de plantations pour une meilleure intégration paysagère. Il est recommandé de planter les espaces publics d'essences locales.

#### **Article 14 : COS**

Le COS n'est pas réglementé il est n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas en zone agricole et rurale.

### **3.4. Les zones naturelles (anciennement ND)**

#### **Analyse par rapport à l'ancien document**

L'ancienne zone ND du POS était une zone de protection des terres agricoles ou de terrains dont il convenait de préserver le caractère naturel, soumis à des risques d'inondation.

La zone ND comprenait un secteur NDa correspondant au périmètre immédiat de protection du captage d'eau potable.

#### **Occupation des sols (articles 1 et 2):**

Les principales constructions et installations admises en zone ND se résument à l'aménagement, l'extension et la reconstruction des constructions existantes. Cette disposition est maintenue sauf que l'aménagement et l'extension devient limité à 30m<sup>2</sup> pour éviter tout abus.

Le reste de l'article est maintenu.

La liste des interdictions a été étendue dans le PLU étant donné que la zone N a pour vocation de ne recevoir que des constructions très ciblées et limitées.

Le principe du secteur NDa et sa réglementation sont maintenues sous la forme d'un secteur Nx.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone N du PLU* » du présent rapport.

#### **Article 3 : accès et voirie**

L'article du POS n'était pas réglementé. Des prescriptions sont données puisque quelques constructions sont autorisées.

#### **Article 4 : desserte par les réseaux**

L'article du POS n'était pas réglementé. Pas de changement.

#### **Article 5 : caractéristiques des terrains**

L'article du POS n'était pas réglementé. Pas de changement.

#### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'article du POS n'était pas réglementé.

Cette disposition qui n'est plus légale n'est pas reprise et l'article devient réglementé dans le PLU.

#### **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'article du POS n'était pas réglementé.

Cette disposition qui n'est plus légale n'est pas reprise et l'article devient réglementé dans le PLU.

#### **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'article du POS n'était pas réglementé. Pas de changement.

#### **Article 9 : emprise au sol**

L'article du POS n'était pas réglementé. Pas de changement.

### **Article 10 : hauteur maximale des constructions**

L'article du POS n'était pas réglementé. Les zones et secteurs étant revus, la réglementation en matière de hauteur des constructions impose une cote pour les constructions qui seront réalisées (sauf exceptions).

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone N du PLU* » du présent rapport.

### **Article 11 : aspect extérieur**

L'article du POS n'était pas réglementé. Une réglementation succincte est imposée pour imposer l'intégration des constructions dans les sites.

### **Article 12 : stationnement**

Comme dans le POS, l'article n'est pas réglementé.

### **Article 13 : espaces libres et plantations**

Comme dans le POS, il est rappelé le statut des EBC.

Les justifications de cet article sont détaillées dans la partie « *Analyse par rapport au nouveau document – zone N du PLU* » du présent rapport.

### **Article 14 : COS**

Certaines constructions étant autorisées en zone N, cet article qui n'était pas réglementé dans le POS, le devient.

### **Article 15 : dépassement du COS**

Article supprimé suite à la loi SRU.

## **Analyse par rapport au nouveau document**

### **Définition (article R. 123-8) :**

*Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

### **Caractère de la zone :**

La zone N vise à protéger les morceaux les plus sensibles du territoire d'un point de vue environnemental, mais surtout paysager. On y trouve la vallée du Petit Morin et les contreforts du plateau agricole qui bien sont visibles depuis la RD 43.

Il existe 3 secteurs :

Ni : zones humides et/ou inondables

Npp : destiné aux exploitations pétrolifères.

Nx : correspondant au périmètre rapproché du captage d'eau potable.

### **Occupation des sols (articles 1 et 2):**

Dans la zone N (sauf secteur Npp et Nx), aucune construction n'est autorisée sauf les abris de chasse, les constructions forestières et les abris à animaux qui existent déjà. Néanmoins, leur surface est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

Enfin, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques sont autorisées puisque aujourd'hui ce secteur est en plein développement avec en particulier l'implantation d'aérogénérateurs.

Les exhaussements et affouillements sont autorisés pour permettre notamment la réalisation des travaux hydrauliques du secteur Ni. Ces travaux sont réglementés par ailleurs et sous contrôle (exclusifs) de la DDAF, soit soumis à déclaration ou autorisation (voir code de l'environnement).

Dans le seul secteur Nx ne seront autorisés que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du captage d'eau potable.

Dans le seul secteur Npp ne seront autorisés que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations pétrolifères.

### **Article 3 : accès et voirie**

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès doivent être carrossable et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours qui pour doivent pouvoir accéder à tous les terrains bâtis.

Ensuite, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent être limité pour des raisons de sécurité (routière). Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

### **Articles 4 : desserte par les réseaux**

L'article n'est pas réglementé compte tenu de leur nature des constructions qui sont autorisées en N et qui ne sont pas destinées à de l'habitat (abris voire installations techniques).

### **Articles 5 : caractéristiques des terrains**

La surface minimale des terrains n'est pas réglementée afin de permettre à chaque construction de s'implanter sans contraintes là où les enjeux en matières de fonciers sont moindres puisque la constructibilité est très limitée.

### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est libre car elle sera fonction du type et de l'importance du projet.

### **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation est libre car elle sera fonction du type et de l'importance du projet.

### **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation n'est pas réglementée compte tenu du peu de constructions autorisées.

### **Article 9 : emprise au sol**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et l'emprise au sol ne sont pas réglementées en zone naturelle compte tenu de la constructibilité très limitée. Donc il est n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

### **Article 10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 4 mètres au faîtage de la toiture pour limiter leur impact paysager.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations liées à l'exploitation des ressources énergétiques (hors gabarit) et aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R. 422-2 (dont

service public de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement) sont exemptés de permis de construire) qui peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement.

En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

#### **Article 11 : aspect extérieur**

Toutes les constructions et installations doivent présenter des formes et gabarits leur permettant s'intégrer le mieux possible au paysage. De ce fait, il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts et les différentes constructions ou parties de constructions (façades) doivent s'harmoniser les unes aux autres.

#### **Article 12 : stationnement**

Le stationnement n'est pas réglementé étant donné que les constructions seront très ponctuelles.

#### **Article 13 : espaces libres et plantations**

Les éventuelles constructions devront être accompagnés de plantations pour une meilleure intégration paysagère.

Il est précisé que le statut EBC devra être pris en compte dans la gestion des boisements reconnus comme tels, ceci étant indispensable à leur conservation.

#### **Article 14 : COS**

Afin d'encadrer la construction et comme aucune emprise n'est fixée, le COS a été fixé à 0,3.

### **3.5. Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Sur le territoire communal, la totalité des boisements représente 349 hectares, dont une superficie d'environ 184 hectares est soumise au régime forestier.

Les forêts dites « le Bois du Thoult » et « Bois de Fromentières » qui sont déjà soumises au régime forestier qui impose des autorisations d'exploitation ne sont pas classées au titre des EBC.

Par contre, la plus grande partie des boisements isolés et de rives a été classée au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) ce qui permet de protéger les milieux, mais surtout les paysages de la vallée du Petit Morin.

**L'ensemble des EBC du POS a été repris dans le PLU ce qui porte la superficie totale des EBC à 91,3 hectares.** Il est à noter que les 350 hectares relatés dans le POS correspondent en fait à la superficie de l'ensemble des boisements du territoire, non pas à la superficie des EBC.

Ceci est une disposition forte et permanente qui oblige la révision du PLU si la commune souhaite la modification ou la suppression de ce classement.

Ce dernier, au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, produit les effets suivants :

- Interdiction de changer l'affectation ou tout mode d'occupation du sol susceptible de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements,
- Rendre irrecevable toute demande de défrichement,
- Soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres.

### **3.6. Les emplacements réservés**

Les collectivités (Etat, Commune, Département) qui ont besoin de terrain pour réaliser des équipements publics peuvent utiliser la procédure de l'emplacement réservé (code de l'urbanisme : L.123-9, L.123-18 et R.123-2).

Ce sont des espaces destinés à recevoir des **équipements collectifs**. Le but est de garantir la disponibilité des terrains concernés. La **construction** est donc **interdite sur les terrains**, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé dans un Plan Local d'Urbanisme. Le propriétaire de l'emplacement peut mettre en demeure la commune d'acheter son terrain. La commune a un an pour se prononcer, et pendant ce délai, l'emplacement peut faire l'objet d'une acquisition amiable.

A défaut d'accord à l'expiration du délai d'un an, le bénéficiaire de la réserve ou le propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation. Celui-ci prononce le transfert de propriété et fixe le prix selon les mêmes règles qu'en matière d'expropriation.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an aucun accord amiable n'est intervenu et s'il n'y a pas eu de saisine du juge par le bénéficiaire ou le propriétaire, celui-ci peut adresser au maire une mise en demeure de lever la réserve. Un mois après cette mise en demeure si aucune personne publique ne s'est portée acquéreur, la réserve n'est plus opposable au propriétaire ni au tiers.

Il n'existait pas d'emplacements réservés dans l'ancien POS.

Le PLU a inscrit 2 nouveaux emplacement réservés :

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
1	7150 m2	Aménagement pour la maîtrise hydraulique du Ru de Bourgogne.	Commune
2	2750 m2	Aménagement pour la maîtrise hydraulique du Ru de Bourgogne	Commune

### **3.7. Les plans d'alignement**

Les plans d'alignement engendrent une servitude attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales. Les effets principaux sont une servitude non confortandi sur les immeubles frappés d'alignement et une servitude non aedificandi sur les immeubles non bâtis.

D'après le porter-à-la-connaissance de l'Etat, les plans d'alignement ne concernent que les rues communales suivantes :

- RD 43 : plan approuvé le 17/10/1888
- RD 343 : plan non approuvé donc non opposable.

Une réunion a eu lieu avec le Centre d'Infrastructures et du Patrimoine Ouest du Conseil Général le 7 juin 2006. C'est durant cette réunion avec le CIP et le groupe de travail qu'à été prise la décision de ne prendre en compte que le plan d'alignement de la RD 43, l'autre n'ayant jamais été approuvé. De plus le long de la RD 343, l'alignement se fait de fait en limite de propriété.

Le plan d'alignement concernant la RD 43 est donc maintenu.

**QUATRIEME PARTIE : LES  
INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE  
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET  
LES MESURES PRISES POUR LA  
PRESERVATION ET SA MISE EN  
VALEUR**

**SOUS-PRÉFECTURE  
18 JAN. 2008  
D'ÉPERNAY**

ROUGH-PRINTED COPY

DATE: 11/11/2009

## **4. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement**

---

### **4.1. Les zones urbaines**

Le Plan Local d'Urbanisme offre environ 43 hectares de zone U directement constructibles.

Cette surface est répartie principalement sur le village du Thoult et Belin. Par rapport à l'ancien POS, les zones constructibles n'ont pas beaucoup été modifiée autour de Trosnay et des écarts qui conservent leur caractère isolé.

La définition des périmètres des zones U correspond au plus près à l'enveloppe du tissu bâti en tenant compte, la plupart du temps, des limites de parcelles des terrains d'assiette des habitations. Donc les zones U (et les secteurs Ua et Ub) n'ont pas été déterminées au détriment d'espaces naturels ou agricoles., même si elles intègrent certains espaces de jardins et une partie des parcs des châteaux.

La plupart des exploitations agricoles se trouvent en dehors des villages et hameaux sur le plateau agricole (la Mortière, la Grange aux Prêtres, les Petites Censes). Pour permettre le maintien de leur activité mais aussi pour prévoir leur éventuelle reconversion, les secteurs Ua ont été spécialement conçus. La souplesse de leur réglementation permet une bonne adéquation en zone entre habitat et activité agricole.

Les zones à urbaniser (AU) s'inscrivent logiquement en limite du tissu urbain et dans la continuité des zones U et de leurs réseaux. Leur création grève 0,4 hectare de terres naturelles ce qui est infime par rapport à la surface totale de la zone évaluée à environ 741 hectares.

La définition des zones réservées à l'habitat à court terme comme à long terme n'a que peu d'incidence sur l'environnement.

Le PLU permet donc à la commune d'assurer son développement futur grâce à la mise en place de ce nouveau contexte foncier. En planifiant sur le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- il propose des zones d'extension réfléchies et de surfaces très limitées qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble économe de l'espace,
- il limite les extensions urbaines et préserve donc les zones naturelles périphériques du mitage progressif.

L'évolution des zones bâties n'affecte aucun site retenu comme d'intérêt majeur (ZNIEFF) pour l'écosystème local.

### **4.2. L'évolution des zones agricoles et naturelles**

Le PLU préserve les terres agricoles en les classant en zone A (703,9 hectares), où seront autorisées les constructions liées à l'agriculture.

La surface agricole a légèrement baissée par rapport à celle du POS en perdant une centaine d'hectares. Cette perte vient du fait que les massifs forestiers ont été retirés de la zone A pour la zone N plus appropriée.

Sur le reste du territoire, la zone agricole reste à peu près la même.

Enfin, les zones d'intérêts environnementaux ou paysagers sont prises en compte par le PLU qui classe environ 740 hectares en zone N, où toute nouvelle urbanisation est interdite, sauf constructions et installations liées à l'activité forestière et de chasse.

Ces zones N sont surtout réparties dans la moitié Sud du territoire dans la vallée du Petit Morin pour préserver les paysages et prévenir des zones humides et inondables. Les boisements du plateau et des coteaux sont inclus dans les zones N et pour la plupart classés en EBC pour leur intérêt paysager.

### **4.3. La synthèse de l'impact environnemental du PLU révisé**

Le PLU modifie quelque peu la répartition entre terres agricoles et naturelles, mais ne réduit pas leur surfaces puisque dans le POS l'ensemble couvrait environ 1463 hectares et que dans le PLU la somme des zones A et N est de 1445 hectares environ. La différence de 20 hectares vient du reclassement en zone U et AU de parcelles agricoles ou naturelles comprises dans l'enveloppe bâtie (parcs, jardins, extensions...) ce qui n'a pas d'incidence sur l'environnement.

De plus, le PLU tient compte des zones humides et inondables qui sont classées en zone N.

Enfin, le PLU veille à protéger les boisements les plus exposés et en particulier ceux qui accompagnent les cours d'eau en les classant au titre des Espaces Boisés Classés.

<b>Effets 'négatifs' du PLU révisé</b>	<b>Effets 'positifs' du PLU révisé</b>
Légère réduction de l'espace agricole	prise en compte des espaces naturels sensibles
imperméabilisation des sols	préservation des jardins et vergers
	préservation du centre ancien
	protection du captage d'eau potable

## **5. Les mesures de préservation et de mise en valeur**

### **5.1. Les zonages et classements de protection**

#### **La préservation des milieux naturels sensibles**

La ZNIEFF de type 1 dite « Vallon boisé du ru aux Renards entre Bannay et Belin » a été portée en zone N.

Le règlement de la zone N limitant très fortement les constructions permet une protection supplémentaire de ces espaces sensibles.

#### **Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les boisements accompagnant le tracé des cours d'eau (Petit Morin et ses affluents) et les boisements présents sur les coteaux et dans la vallée font l'objet par le PLU d'un classement en Espaces Boisés Classés.

Par opposition, les massifs boisés sont exemptés de ce classement puisqu'ils bénéficient de l'application du code forestier sous la tutelle de l'ONF.

#### **La préservation du caractère rural**

La commune souhaite mettre en valeur et préserver une spécificité de son territoire à savoir une activité agricole encore bien présente tout en tenant compte de l'éventuelle diversification voire cessation de l'activité. Un classement en zone A des fermes isolées ou non serait permissif si l'activité disparaissait.

Ainsi, les secteurs Ua avec leur réglementation souple permettent une certaine mixité entre habitat et activité agricole.

#### **Le classement du centre ancien en zone Ub**

Afin de préserver la qualité architecturale du centre ancien une réglementation spécifique est prévue dans le PLU. En effet, le noyau bâti le plus ancien fait l'objet d'un classement particulier qui tient compte de sa typologie dense.

Mais de manière générale, le terrain a montré que certaines parties du tissu urbain de toute la zone U présente un bâti ancien préservé ; l'habitat y est bien conservé et mis en valeur avec en particulier l'emploi de matériaux traditionnels. Le PLU veille à la préservation de ces caractéristiques.

### **5.2. Le règlement**

La commune a souhaité préserver et mettre en valeur l'architecture et l'environnement. Un certain nombre de prescriptions ont été édictées en ce sens.

**Dans la zone urbaine du centre ancien (zone U et secteur Ub),** la réglementation tend à préserver au maximum l'identité du centre ancien avec le maintien de l'implantation à l'alignement, le respect des hauteurs et surtout la protection du patrimoine ancien.

D'où la rédaction de règles précises à l'article 11 qui prend en compte notamment les matériaux anciens, les façades... qui doivent être respectés, en particulier sur le bâti ancien subsistant.

**Dans la zone agricole (zone A),** le règlement autorise la réalisation de constructions agrotouristiques sous réserve d'être liées à une activité agricole existante.

Par ailleurs, les camping à la ferme, sont admis en zone A permettant ainsi aux agriculteurs d'étoffer voire de se reconverter leur activité.

**Le règlement de la zone N** est plus restrictif. La zone N offre une constructibilité très limitée qui correspond à sa vocation.

Néanmoins, des secteurs particuliers ont été définis de manière à être adaptés sur le terrain et prendre en compte certaines particularités comme l'existence du captage d'eau potable, de sites pétrolifères... qui nécessitent certaines règles.